



A Reabilitação Urbana em Portugal

Importância Estratégica para as Empresas do Setor da Construção Civil e Obras Públicas

Daniel Oliveira Lopes

Orientação: José da Silva Costa

Dissertação de Mestrado em Economia e Gestão das Cidades

Setembro de 2011

Nota Biográfica

Daniel Oliveira Lopes é natural de La Chaux-de-Fonds na Suíça, onde nasceu a 17 de Julho de 1987.

Completo a licenciatura em Economia na Universidade de Aveiro, no ano de 2009, tendo dado seguimento à constante aposta na aprendizagem com o ingresso no Mestrado em Economia e Gestão das Cidades em 2009.

Profissionalmente, possui uma experiência breve na banca de investimento e na área de Accounts Payable numa empresa do ramo automóvel.

Agradecimentos

A realização desta dissertação só foi possível através da colaboração e contributo de diversas pessoas, às quais quero expressar o meu profundo reconhecimento e agradecimento.

Em primeiro lugar, ao meu orientador, Professor José da Silva Costa, por toda a sua dedicação, conselhos e disponibilidade ao longo do tempo necessário para a realização da dissertação.

Gostaria de agradecer, também, a AICCOPN e em particular ao Dr. João Afonso e ao Dr. Carlos Correia pelo importante contributo que tiveram na elaboração do meu estudo empírico.

Por fim, gostaria de agradecer a minha família e todas as pessoas que me são próximas pelo apoio, colaboração e encorajamento que me facultaram a fim de prosseguir a elaboração desta dissertação.

Resumo

A atual situação no setor da construção civil e obras públicas é preocupante para a economia portuguesa. Tem havido um constante aumento do número de insolvências de empresas do setor e por consequência, tem-se verificado um aumento do desemprego na área. Para que muitas empresas consigam manter a atividade, é necessário encontrar alternativas viáveis às novas construções. Uma alternativa para fazer face à situação de crise no setor é a abertura das empresas ao mercado externo, e em particular às economias emergentes. Uma outra alternativa será a aposta na reabilitação de edifícios.

A presente dissertação tem como principal objetivo analisar a importância da reabilitação urbana em Portugal, nomeadamente se esta constitui uma das principais alternativas à “quebra” das novas construções. No estudo empírico realizado avalia-se igualmente a opção da internacionalização como estratégia para as empresas do setor da construção encontrarem alternativas às novas construções.

No estudo empírico realizado, numa primeira parte, fez-se a consulta de relatórios e contas e das páginas online de algumas das maiores empresas do setor da construção civil e obras públicas com sede ou delegação na região Norte de Portugal e, numa segunda parte, fez-se a análise das respostas ao inquérito realizado pela AICCOPN (Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas) no passado mês de Maio de 2013 sobre a reabilitação urbana e internacionalização com ajuda do programa SPSS.

Quer a consulta dos Relatórios e Contas das grandes empresas, quer o inquérito às empresas associadas da AICCOPN permitem-nos retirar conclusões pertinentes. Para a maioria das empresas inquiridas a reabilitação urbana surge como uma atividade ocasional, independentemente da dimensão da empresa, enquanto que, a internacionalização é uma opção estratégica seguida por empresas com maior dimensão e capacidade financeira. De acordo com os resultados do estudo podemos associar positivamente internacionalização com dimensão da empresa e reabilitação de edifícios com pequenas e médias empresas do setor.

Palavras-chave: Reabilitação Urbana, Internacionalização, Portugal

Abstract

The current situation in the construction sector and public works is worrying for the Portuguese economy. There has been a constant increase in the number of company insolvencies in this sector and therefore there has been an increase of unemployment in the area. For many companies to be able to maintain their activity, it is necessary to find viable alternatives to new construction. One alternative for companies to tackle the crisis tendency is to target the foreign market, particularly emerging economies. Another solution is to bet on the rehabilitation of buildings.

The present dissertation focus and analyses the importance of urban regeneration in Portugal as a ways to overcome the current decreasing in the construction activity. This empirical study, also evaluates the option of internationalization as a strategy for companies in the construction industry to find alternatives to new construction.

The first part of this study gathers and investigate reports, accounts and online pages of some of the biggest companies in the building sector with head office or delegation in the north of Portugal and the second part analyses responses for a survey conducted by AICCOPN (Association of Manufacturers of Construction and Public Works) in the month of May 2013 on urban renewal and internationalization with the help of SPSS.

Either the consultation of reports and accounts of large companies or the inquiry to associated companies of AICCOPN allow us to extract relevant conclusions. For most surveyed companies, urban regeneration is seen as a casual activity, independently of the dimension of the firm, while internationalization is a strategic option followed by greater companies in terms of scale and financial capacity. According to the obtained results we can positively associated with firm size internationalization and rehabilitation of buildings with small and mid-sized companies.

Keywords: Urban Rehabilitation, Internationalization, Portugal

Índice

Capítulo 1 – Introdução	1
Capítulo 2 – A Reabilitação Urbana e Estudos Realizados no Passado	3
2.1. A REABILITAÇÃO URBANA	3
2.2. A Regeneração Urbana - Um conceito mais vasto de reabilitação de edifícios	5
2.3. A importância da Reabilitação Urbana	7
2.4. A eficiência energética na reabilitação e a sua sustentabilidade	9
2.4.1. A sustentabilidade da reabilitação de edifícios	11
2.5. O valor dos edifícios antigos	14
2.6. A probabilidade de formação de um cluster da Reabilitação Urbana na Região do Norte de Portugal	15
2.7. Potencialidade do mercado da Reabilitação Urbana	16
2.8. A Reabilitação Urbana e a Internacionalização das empresas	17
2.9. Algumas conclusões	19
Capítulo 3 – A Reabilitação Urbana em Portugal	21
3.1. O pós II Guerra Mundial	21
3.2. O após 25 de Abril de 1974	23
3.3. RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH	26
Capítulo 4 – Metodologia de Investigação	30
4.1. Introdução	30
4.2. A oportunidade da Reabilitação Urbana em Portugal	31
4.3. Análise de Relatórios e Contas	33
4.4. Inquérito a Empresas Associadas da AICCOPN	35
Capítulo 5 – A Importância da Reabilitação de Edifícios e da Internacionalização para as Empresas do Setor da Construção Civil e Obras Públicas Portuguesas....	39
5.1. Análise às páginas de internet e relatório e contas de empresas de média e grande dimensão	40
5.2. A Importância da Reabilitação Urbana nas PME do Setor de Construção Civil e Obras Públicas na Região Norte	44
5.2.1. Análise do peso da reabilitação urbana e da internacionalização na atividade das empresas	56
5.3. Conclusão da análise empírica	59
Capítulo 6 – Conclusão	61
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	63

ANEXOS.....	70
Anexo 1: Inquérito online sobre a Reabilitação Urbana	70
Anexo 2: Questionário AICCOPN.....	75
Anexo 3: Crosstabulation entre Numero Trabalhadores e Volume de Negócios.....	77
Anexo 4: Trabalha na RU por Promotor Imobiliário	78
Anexo 5: Trabalha na RU por Construtor de Edifícios	79
Anexo 6: Trabalha na RU por Engenharia Civil.....	79
Anexo 7: Trabalha na RU por Atividades Especializadas	79
Anexo 8: Atividade em ME por Promotor Imobiliário	80
Anexo 9: Atividade em ME por Construtor de Edifícios	80
Anexo 10: Atividade em ME por Engenharia Civil.....	81
Anexo 11: Atividade em ME por Atividades Especializadas	81
Anexo 12: Peso da RU por Volume de Negócios	82
Anexo 13: Peso dos ME por Volume de Negócios.....	83
Anexo 14: Condicionantes à RU por Volume de Negócios.....	84
Anexo 15: Prioridades Estratégicas por Volume de Negócios	87

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Número de áreas de reabilitação urbana, por NUTS II (2011)	32
Tabela 2 – Número de Sociedade de Reabilitação Urbana, por NUTS II (2011).....	33
Tabela 3 – Quadro de valores e percentagens do volume de negócios em 2012.....	37
Tabela 4 – A importância da reabilitação no seio das empresas do sector da construção	41
Tabela 5 – Empresas Promotor Imobiliário por volume de negócios.....	45
Tabela 6 – Construtor de edifícios por volume de negócios.....	46
Tabela 7 – Engenharia civil por volume de negócios	47
Tabela 8 – Atividades especializadas por volume de negócios	48
Tabela 9 – Trabalha na RU por volume de negócios.....	49
Tabela 10 – Atividade em Mercados Externos por Volume de Negócios.....	50
Tabela 11 – Evolução da RU por Volume de Negócios	52
Tabela 12 – Evolução da atividade nos ME por Volume de Negócios	52
Tabela 13 – Estratégia quanto à RU por Volume de Negócios	53
Tabela 14 – A Atividade de RU e ME em Simultâneo por Volume de Negócios.....	55
Tabela 15 – Correlação entre o Peso da RU e o N° de Trabalhadores.....	57
Tabela 16 – Correlação entre o Peso dos ME e o N° de Trabalhadores	58

Índice de Figuras

Figura 1 – Volume de negócios em 2012	37
Figura 2 – Departamento para a Reabilitação Urbana.....	42
Figura 3 – A Reabilitação Urbana nos relatórios e contas disponíveis	43
Figura 4 – Atividade no Mercado Externo	43
Figura 5 – Regressão linear entre o n° de trabalhadores e Peso da RU	57
Figura 6 – Regressão linear entre o n° de trabalhadores e Peso dos ME	58

ABREVIATURAS E ACRÓNIMOS

AICEP – Associação Internacional das Comunicações de Expressão Portuguesa

AICCOPN – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas

ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

APDR – Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional

CEE – Comunidade Económica Europeia

DGPU – Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico

DGSU – Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização

FFH – Fundo de Fomento da Habitação

GTL – Gabinete Técnicos Locais

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico

ME – Mercado Externo

PGU – Plano Geral de Urbanização

PP – Plano Pormenor

PRAUD – Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas

PRID – Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados

PRU – Programa de Reabilitação Urbana

QREN – Quadro de Referência Estratégica Nacional

RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

RU – Reabilitação Urbana

SDRPU – Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana

SOLARH – Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação

SPSS – Statistical Package for the Social Sciences

Capítulo 1 – Introdução

A reabilitação urbana é, atualmente, defendida por muitos autores como sendo uma das melhores soluções para povoar os centros urbanos das grandes cidades, apresentando inúmeras vantagens económicas e ambientais, nomeadamente, para quem procure um emprego nas cidades, de forma a evitar o uso de transporte privado e adaptar-se as alternativas de transporte urbanas. É também vista como uma boa alternativa para atenuar o impacto economicamente negativo que a quebra da procura de novas construções provocou nas empresas do setor da construção civil e obras públicas, constituindo assim, uma excelente oportunidade a ser aproveitada pelas empresas do setor.

A par da reabilitação urbana como forma das empresas do setor da construção encontrarem alternativas à diminuição das novas construções, uma outra via tem vindo a ser explorada – a abertura aos mercados externos e em particular às economias de países emergentes com elevadas necessidades de novas construções e obras públicas. A aposta na internacionalização vem assumindo uma importância estratégica para muitas empresas do setor.

Sendo assim, o principal objetivo da presente dissertação de mestrado, é demonstrar a importância que a reabilitação urbana assume na atualidade, tanto na revitalização dos centros urbanos devolutos permitindo manter o valor cultural que os edifícios antigos possuem e por consequência, tentar manter a originalidades das cidades, como também nas oportunidades que a reabilitação urbana possa criar para as empresas com ligações ao setor da construção perante atual situação económica de Portugal. Entretanto com já foi referido, a elaboração do estudo empírico sobre a importância da reabilitação no setor da construção como alternativa às novas construções, permitiu perceber que é fundamental, introduzir a internacionalização das empresas de construção na análise a essas mesmas possíveis alternativas para enfrentar a quebra nas novas construções em Portugal.

Em suma, o estudo realizado pretende, de forma geral, responder às seguintes questões:

Q1: Qual tem sido a evolução da reabilitação urbana em Portugal após a II guerra mundial?

Q2: Qual tem sido a evolução da construção de novas habitações e da reabilitação de edifícios nos últimos dez anos?

Q3: A reabilitação é importante na estratégia definida nas empresas de média e grande dimensão dos setores da construção civil e obras públicas? Terão estas empresas atividade fora de Portugal?

Q4: Que relação existe entre reabilitação urbana e outras características das PME do setor da construção civil e obras públicas?

Q5: Qual a importância que assume a reabilitação urbana e internacionalização na estratégia das PME do setor da construção civil e obras públicas?

Com o propósito de obter respostas às questões elaboradas, esta dissertação é composta por 6 capítulos. No capítulo 2, é definida a reabilitação urbana, apresentando as suas vantagens e desvantagens e também é feita uma análise de estudos já realizados sobre a reabilitação urbana, apresentando algumas das suas conclusões dentro do contexto da reabilitação urbana. No capítulo 3, é feita uma abordagem à evolução da reabilitação urbana pós II Guerra Mundial. No capítulo 4 apresenta-se a metodologia de investigação. No capítulo 5 é desenvolvido o estudo empírico. Neste capítulo, numa primeira parte, faz-se a análise de relatórios e contas e das páginas online de algumas das maiores empresas do setor da construção com sede ou delegação na região norte de Portugal e, numa segunda parte, fez-se a análise das respostas ao inquérito realizado pela AICCOPN (Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas) no passado mês de Maio de 2013 sobre a reabilitação urbana e internacionalização com ajuda do programa SPSS. Por fim, no capítulo 6 são apresentadas algumas conclusões e enunciadas as limitações do estudo e possíveis caminhos para o seu desenvolvimento futuro.

Capítulo 2 – A Reabilitação Urbana e Estudos Realizados no Passado

2.1. A REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação urbana é muitas vezes confundida com a reabilitação de edifícios devido à associação que fazemos com a sua intervenção apenas física, no entanto, a reabilitação urbana sofreu uma evolução ao longo das últimas décadas devido à sua complexidade relacionado com os seus objetivos e princípios. Tornou-se, assim, necessário enquadrar o conceito de reabilitação urbana, não apenas, como uma intervenção no património edificado, mas também na sua intervenção em espaços públicos, surgindo a importância de conservar e proteger a cultura, o ambiente, a economia e a sociedade para além de da arquitetura dos edifícios existentes (Pinho, 2009).

Uma vez que, o conceito de reabilitação urbana sofreu diversas atualizações durante as últimas décadas, tornando-a num conceito mais abrangente como já foi referido, é necessário destacar a reabilitação de edifícios como uma intervenção meramente física. Neste contexto, a reabilitação de edifícios visa assegurar a sobrevivência de edifícios que por falta de uso, ou na maioria das vezes, devido à sua antiguidade e falta de manutenção, encontram-se devolutos ou com elevados níveis de degradação, ou seja, trata-se de uma tarefa complexa, que exige conhecimentos aprofundados desde os materiais a usar na reabilitação às técnicas usadas para o efeito.

O novo regime jurídico de reabilitação urbana encontra-se direcionado essencialmente para a vertente da degradação do edificado principalmente nos centros urbanos das grandes cidades, sendo por isso, fundamental que haja uma participação ativa e financeira dos particulares para que a reabilitação dos edifícios seja viável. De acordo com este regime jurídico, a Reabilitação Urbana é definida como sendo “*a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no total ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de*

construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios” (Decreto-Lei n.º307/2009 – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

É neste âmbito que a necessidade de reabilitar tem vindo a assumir uma relevância cada maior, podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas económicos e ambientais, decorrentes das especificidades da atividade do sector da construção.

Em termos económicos, nos últimos anos, tem-se assistido a um forte decréscimo da atividade do sector da construção e com ele o consequente aumento do desemprego e investimento no sector.

Em termos ambientais, a forte expansão urbana que se fez sentir nas últimas décadas, trouxe diversos problemas, nomeadamente o aumento do uso de transporte privado na deslocação das pessoas para o trabalho que em grande parte, se encontra nos centros urbanos, aumentando por isso o condicionamento rodoviário nas cidades. Entre outros problemas ambientais estão a forte ocupação de áreas rurais para a construção de novas habitações, o que leva à diminuição das áreas rurais nas periferias das cidades.

A necessidade de preservar e respeitar o património urbano deu origem a uma série de conferências internacionais cujos objetivos principais visam o respeito, a valorização, a conservação e a ocupação dos monumentos históricos¹. É através destas conferências internacionais que surgiram a publicação de diversas cartas, convenções e recomendações sobre a conservação e respeito do património histórico. É de referir a “Carta de Atenas”² em 1931 e a “Carta de Veneza”³ em 1964.

¹ “A noção de monumento histórico engloba a criação arquitetónica isolada bem como o sítio rural ou urbano que testemunhe uma civilização particular, uma evolução significativa ou um acontecimento histórico. Esta noção estende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas que adquiriram com o tempo um significado cultural.” (Art. 1.º-Carta de Veneza, 1964; IPPAR, 1996).

² A Carta de Atenas surgiu após a primeira conferência internacional no domínio do património de 21 a 30 de Outubro de 1931, o tema desta foi “Serviço Internacional de Museus” (Carta de Atenas, 1931; IPPAR, 1996).

³ A Carta de Veneza surgiu após o 2º Congresso de arquitetos e técnicos de monumentos histórico que se realizou de 25 a 31 de Maio de 1964, em Veneza, e veio “atualizar” a Carta de Atenas, o tema principal deste congresso foi “Sobre a conservação e restauro dos monumentos e dos sítios” (Carta de Veneza, 1964; IPPAR, 1996).

A Carta de Atenas pretende assegurar a manutenção de forma regular dos monumentos históricos de modo a que estes sejam conservados mantendo a sua história sem eliminar o seu estilo arquitetónico (Carta de Atenas, 1931; IPPAR, 1996).

Em 1964, foi divulgada a Carta de Veneza que num modo geral serviu para atualizar a Carta de Atenas, uma vez que, enfrenta problemas que ao longo do tempo e principalmente após a II Guerra Mundial tornaram-se mais complexos e diversificados (Carta de Veneza, 1964; IPPAR, 1996).

2.2. A Regeneração Urbana - Um conceito mais vasto de reabilitação de edifícios

Ao longo do passado século XX assistimos a uma evolução em grande escala dos meios de transporte, sobretudo na segunda metade do século XX, devido ao crescimento contínuo do número de automóveis por habitante, tornando-se primordial estudar a necessidade de repensar as zonas urbanas, não apenas na reabilitação dos edifícios degradados, mas numa visão mais ampla, ajustada as constantes necessidades da população e da própria evolução dos meios de transporte. Surgem assim, novos conceitos de reabilitação urbana (Regeneração Urbana e Gestão Urbana) que passam a englobar outros tipos de intervenções nas quais existe a preocupação em intervir em zonas urbanas para criar condições que se estendem para além da reabilitação de edifícios, criando novas ruas com parques de estacionamento, espaços verdes,...

Quanto nos referimos a um quadro de intervenções a nível urbano, existem diversos conceitos que se interligam, mas com graus de intervenção diferentes, é o caso da reabilitação urbana, revitalização urbana, requalificação urbana e a renovação urbana. Estes conceitos estão, em parte, interligados, na medida em que visam intervir na estrutura urbana de maneira a modernizá-la e adaptá-la as novas necessidades nos centros urbanos, mas distinguem-se no tipo de intervenção, isto porque, uns intervêm mais a nível físico (edifícios, gestão do espaço urbano e serviços públicos) e outros a nível funcional (revitalização de atividades e serviços), outros conceitos visam uma alteração radical de áreas urbanas com é o caso da requalificação urbana (Vázquez, 2005).

Numa breve abordagem às diferentes formas de intervenções físicas a nível urbano para além da Reabilitação Urbana, são definidas:

- Revitalização Urbana, pretende aumentar a qualidade de vida das populações através da implementação de um processo de planeamento estratégico capaz de estabelecer diversos vínculos entre territórios, pessoas e atividades de modo a garantir a sustentabilidades entre diversos aspetos independentes possibilitando a sua interligação como por exemplo, o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental e coesão social e cultural (Moura *et al.*, 2005);
 - Requalificação Urbana, tem como objetivo principal intervir de forma estratégica num determinado território proporcionando um melhor desempenho económico, cultural e social, através de trabalhos de construção e recuperação de espaços públicos como também de infraestruturas que possibilitam valorizar o património existente. Em muitos dos casos, a requalificação urbana promove um aumento da qualidade de vida nos centros urbanos, gerando assim, um conceito de centralidade urbana (Moura *et al.*, 2005);
 - Renovação Urbana, este conceito comum em cidades da América do Norte e de França, visa renovar o centro das cidades através da demolição do edificado existente de modo a substituí-lo por edifícios com características diferentes destinados, principalmente, a atividades económicas, nomeadamente, a localização de escritórios e de grandes empresas que procuram a centralidade das cidades para desenvolverem as suas atividades económicas, adquirindo uma posição estratégica e favorável face a empresas de menor disponibilidade financeira.
- Em suma, com a renovação urbana, pretende-se substituir o edificado existente nos centros das cidades por novos edifícios destinados à atividade económica do sector terciário, atraindo assim, empresas de grande dimensão, em contrapartida, o centro da cidade deixa de ter uma função residencial que passa a localizar-se principalmente nas periferias deste ao qual se juntaram empresas com menor capacidade financeira (Moura *et al.*, 2005).

Vázquez (2005) refere também a oposição entre as intervenções de ordem “temática” e de carácter “integrado”. A primeira é um tipo de intervenção que se aplica essencialmente nas infraestruturas, edificado,... A segunda está associada a outro tipo de intervenção que não apenas as infraestruturas, mas sim a relação que existe entre a degradação física e os problemas sociais (fragilidade económica, vulnerabilidade social,...).

2.3. A importância da Reabilitação Urbana

Foi referido na secção anterior a importância da reabilitação urbana numa perspetiva económica, ambiental e cultural. Dada a importância de reabilitar, foram realizados diversos trabalhos de investigação sobre as vantagens e desvantagens da reabilitação de edifícios, uma vez que, a reabilitação envolve áreas económicas, ambientais e culturais, muitas das investigações realizadas abordam essencialmente um dessas três áreas.

Num dos trabalhos realizados para o 2º Seminário sobre “A Intervenção No Património, Práticas de Conservação e Reabilitação” em 2005, a Professora Isabel Breda Vázquez da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP) realizou um documento que aborda “A Reabilitação do Património Edificado no Contexto da Regeneração Urbana”.

Para Vázquez, tal como o título assim o descreve, é dado um maior relevo à regeneração urbana, uma vez que, esta pressupõe uma visão mais integrada do que a reabilitação urbana, isto porque, a regeneração não está apenas virada para resolução da degradação no património edificado, embora a reabilitação seja indispensável pela sua especialização na forma como intervém nos edifícios degradados.

Em resumo, Vázquez aborda a reabilitação urbana numa forma mais vasta, isto é, transformando-a num contexto de regeneração urbana, uma vez que, existem diversos aspetos a ter em conta, tais como as condições de organização e as dinâmicas das áreas urbanas que constituem aspetos importantes sobre o património edificado, as várias dimensões de degradação urbana que são muitas vezes acompanhadas por situações mais gerais como por exemplo a deterioração das condições de vida das pessoas, e é ainda referido a complexidade dos instrumentos necessários para a reversão destas situações, o que torna essencial assegurar a sustentabilidade das soluções (Vázquez, 2005).

A abordagem de Vázquez sobre a reabilitação urbana numa forma mais vasta é reforçada pela CIP⁴ que entende ser fundamental intervir de forma mais vasta, isto é, as intervenções não devem ser aplicadas apenas na recuperação de prédios, mas também em zonas e bairros existentes nas cidades. Este último refere diversas oportunidades de investimentos que podem surgir da regeneração urbana, isto porque, envolve diversos agentes económicos (arquitetos, engenheiros, carpinteiros, etc...) e propulsionando a indústria e o comércio. Em suma, a regeneração urbana é vista como uma oportunidade em termos multidimensionais, podendo por um lado, atenuar os efeitos negativos que têm surgido nos últimos anos com a quebra das novas construções (numa vertente económica, como é o caso do desemprego) e por outro lado, a possibilidade de revitalizar os centros urbanos.

Num modo mais específico e, por isso, não tão vasto como a regeneração urbana, foi desenvolvido um trabalho pela AECOPS⁵ sobre o mercado da reabilitação urbana. Neste trabalho é evidenciado a preocupação em torno da conservação do património edificado. Tal como foi acima referido pela CIP, apesar do modelo de desenvolvimento predominante em Portugal até a atualidade basear-se em construções novas com uma forte expansão dos centros urbanos, tem-se assistido a uma estagnação cada vez maior do sector das novas construções devido à sua insustentabilidade em diversos aspetos, nomeadamente económico-social e ambiental.

A degradação dos edifícios nos centros das principais cidades portuguesas é apontado por Pimentel et al (2005), como sendo uma das principais razões para o despovoamento dos centros das cidades.

Num quadro geral da reabilitação urbana na Europa, Portugal encontra-se entre os países em que o peso da reabilitação urbana no total da construção é menor. Segundo fonte da AECOPS, em 2009, a reabilitação urbana em Portugal representava cerca de 6,2% na produção total da construção, o que nos posicionava em penúltimo lugar num ranking de

⁴ Estudo realizado pela Confederação Empresarial de Portugal (CIP) sobre a regeneração urbana em Julho de 2011, intitulado de: Fazer acontecer a regeneração Urbana

⁵ Trabalho realizado em 2009 por técnicos da AECOPS (Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços) sobre “O Mercado da Reabilitação Urbana”.

14 dos maiores países da Europa⁶, que apenas superava a Roménia com cerca de 5,5% e que tinha no topo a Alemanha com cerca de 32% do peso da reabilitação no total da construção.

Num seminário realizado sobre as “Tendências e desafios para as cidades”⁷, foi apresentado um artigo sobre a salvaguarda do património edificado (Feio, 2011). Nesse artigo é procurado desenvolver estratégias de intervenção ao nível da reabilitação urbana com o objetivo de proporcionar uma melhoria da qualidade de vida para a população dos centros urbanos. A definição de reabilitar que foi usada na sua apresentação consiste em voltar a utilizar uma estrutura no máximo da sua originalidade com vista a proporcionar-lhe uma maior resistência e durabilidade.

Para Feio, a qualidade é vista como sendo o maior desafio da reabilitação, a qual, deve ser acompanhada pela qualificação de todos os membros envolvidos nos trabalhos realizados na reabilitação. Ou seja, segundo o autor, o património existente exige conhecimentos segundo os quais no sector da construção não se encontram ainda adequados. É necessário ter conhecimentos suficientes para utilizar as técnicas e materiais adequados para os edifícios com necessidade de reparação, uma vez que, se tratam na maioria dos casos de edifícios com uma arquitetura que se distingue ao longo do tempo até à atualidade.

2.4. A eficiência energética na reabilitação e a sua sustentabilidade

Num estudo realizado sobre “A Eficiência Energética na Reabilitação de Edifícios em Portugal”⁸, foi apresentado um ponto de situação do parque edificado português, foram referidas algumas das vantagens e desvantagens da reabilitação de edifícios e foram apresentadas algumas soluções ativas na reabilitação (Ferreira, 2010).

⁶ Nos 14 países referidos para a comparação do peso da reabilitação na produção total da construção, encontravam-se para além de Portugal, a Roménia, Áustria, Espanha, Dinamarca, Suíça, Suécia, Holanda, Grã-Bretanha, França, Bélgica, Finlândia, Itália e Alemanha.

⁷ Seminário organizado pela Câmara Municipal de Braga a 25 de Novembro de 2011 sobre programas estratégicos para a reabilitação do centro histórico de braga.

⁸ Estudo realizado por Maria Amaro Ferreira sobre “A Eficiência Energética na Reabilitação de Edifícios em Portugal” em Janeiro de 2010.

Na parte referente à caracterização do parque edificado português, Ferreira evidencia alguns problemas, tais como a estagnação no sector da construção, indicadores negativos de envelhecimento, desocupação e ineficiência energética do parque edificado, a poluição ambiental que advém da utilização de edifícios e o forte potencial de valorização energética do edificado existente (Ferreira, 2010).

Ferreira definiu no seu estudo, algumas vantagens e obstáculos quem advém da reabilitação do parque edificado.

Nas vantagens da reabilitação do edificado já existente face às novas construções é referido: a gestão adequada do “stock” construído, o evitar da ocupação de território, evitar o consumo desnecessário de recursos e energia, evitar a produção em larga escala de resíduos e efluentes, evitar a alteração de ecossistemas naturais, o aumento da vida útil dos edifícios com a rentabilização dos recursos já aplicados e a oportunidade para a integração de estratégias de eficiência energética.

Como obstáculos do processo de reabilitação de edifícios, Ferreira refere: as dificuldades no acesso ao crédito, o congelamento das rendas e descapitalização dos senhorios sobre os edifícios antigos, a ausência de um mercado de arrendamento e de um sistema fiscal que favoreça o crescimento urbano e, por fim, o envolvimento ajustado de todos os *stakeholders*⁹, desde promotores imobiliários, projetistas e consultores, até aos utilizadores finais (Ferreira, 2010).

Por fim, no seu estudo, Ferreira 2010, apresenta algumas soluções ativas na reabilitação baseando-se em recursos de energias renováveis que podem ser aplicados na reabilitação com o objetivo de tornar os edifícios reabilitados em edifícios eficientes a nível energético, beneficiando o ambiente.

⁹ *Stakeholders* são todos os interessados que possam influenciar as decisões de um projeto ou empresa.

2.4.1. A sustentabilidade da reabilitação de edifícios

Em Abril de 2010, foi realizado um estudo sobre a “A Reabilitação de Edifícios Antigos e Sustentabilidade” por João Appleton¹⁰, nesse estudo, foi realçado o tema da sustentabilidade na construção e reabilitação de edifícios.

Para Appleton, a sustentabilidade engloba valores que normalmente não são considerados nas novas construções, como por exemplo, o caso da proteção ambiental, dos consumos de energia e da valorização patrimonial, isto é, segundo o autor, não se pode dizer que reabilitar é caro ou barato se comparar-mos apenas os custos de construção por m² que derivam das novas construções ou da reabilitação de edifícios, é necessário ter em conta os valores acima referidos.

No caso da preservação dos valores culturais, é referido que, a manutenção dos edifícios antigos é importante para a própria história das cidades e dos seus habitantes, porque através destes, é possível mostrar a evolução da humanidade nos últimos séculos.

Quanto à proteção ambiental, ao reabilitar, preserva-se grande parte das construções já existentes o que reduz em parte a quantidade de material que será utilizado se compararmos com a reconstrução de edifícios e por consequência diminui as quantidades de energia necessárias na produção e aplicação de produtos de construção diminuindo assim, as emissões de dióxido de carbono e o desperdício de materiais que podem ser reaproveitados.

Em termos de materiais utilizados na reabilitação, são utilizados sempre que possível materiais tradicionais ou naturais como por exemplo: madeira, pedra, areia e cal em vez da utilização de materiais industriais tais como: o cimento, aço, alumínio, pvc, etc... (Appleton, 2010)

Para Appleton, as vantagens económicas que derivam da preservação dos edifícios já existentes face à reconstrução desses mesmos, podem ser resumidas em sete pontos, que são:

¹⁰ Estudo realizado por João Appleton no âmbito do VI ENEEC 2010 (Encontro Nacional de Estudantes de Engenharia Civil) em Abril de 2010.

- A redução dos custos de demolição;
- A redução dos custos com licenças e taxas;
- A aprovação mais fácil de projetos;
- A redução dos custos de estaleiro;
- A redução das perturbações do tráfego urbano;
- A colocação mais fácil de produtos de construção;
- A redução das quantidades de novos materiais.

Em conclusão, para Appleton, isto significa que, embora os preços unitários dos trabalhos de reabilitação sejam mais elevados do que os novos, o custo total da reabilitação pode vir a ser menor do que o custo total de uma nova construção.

A ideia apresentada no estudo de Appleton sobre a sustentabilidade urbana tem também uma relevância bastante importante em outros trabalhos realizados sobre as vantagens de reabilitar face às novas construções. A Sustentabilidade urbana serviu também de tema principal no estudo realizado em 2011 por Pires *et al.*,¹¹ nesse estudo é evidenciado a importância das cidades que albergam mais de metade da população mundial e mantêm uma elevada importância na criação de empregos devido a concentração de bens e serviços nessas mesmas áreas urbanas (Pires *et al.*, 2011). As cidades são responsáveis por cerca de três quartos da poluição global, o que apela a uma intervenção estrutural de forma a melhorar a qualidade de vida nas cidades, contudo nas últimas décadas Portugal assistiu a um aumento descontrolado das periferias urbanas. A construção urbana é uma das principais causas da alteração das características do solo, o que gera muitas vezes problemas ambientais, económicos e sociais importantes de resolver de forma proporcionar uma melhoria na qualidade de vida urbana (Pires *et al.*, 2011).

As “cidades compactas” contribuem de acordo com diversos estudos, para a diminuição da poluição ambiental, isto é, a reabilitação urbana permite a reutilização do espaço urbano para poder habitar ou desenvolver atividades económicas, o que pode dar origem a uma cidade sustentável na medida em que é possível evitar o uso de transporte privado nas deslocações para o trabalho, utilizando transportes alternativos (transportes públicos)

¹¹ Artigo realizado Carla Malta Pires e Luís Bragança, no âmbito da conferência do IISBE (Iniciativa Internacional para a Sustentabilidade do Ambiente Construído) realizada em Lisboa, em Setembro de 2011 com o tema da “Sustentabilidade na Reabilitação Urbana: o novo paradigma do mercado da construção.

evitando assim os congestionamentos nas cidades e nas suas periferias. Por outro lado, é possível, como já foi referido, evitar o uso de solos férteis para novas construções. No entanto, existem vantagens e desvantagens provenientes das cidades compactas, uma vez que o verdadeiro desafio de concentrar a população nas cidades é o de manter a qualidade de vida dos seus habitantes, diminuindo assim a necessidade do consumo de energia, criando espaços verdes, acessos para piões e ciclovias, entre outros.

Os problemas ambientais derivados da expansão urbana são evidentes não apenas devido ao facto de utilizar terrenos férteis para uso de novas construções, mas como também devido ao facto de ser necessário usar mais matéria-prima extraída da natureza (Feio, 2011).

A Reabilitação segundo Artur Feio, pode contribuir para uma maior sustentabilidade ambiental, económica e social. Com a reabilitação é possível, a nível ambiental, reduzir a emissão de CO₂ ao diminuir o consumo de energia utilizada para a construção de materiais usado para novas construções, poupar solos férteis para outros fins que não sejam a construção e a reabilitação permite também “reciclar” materiais de construção evitando a produção de entulho provocado pela construção e demolição de edifícios.

A nível social, a reabilitação pode contribuir para um aumento da qualidade de vida das populações que residem nas cidades, pode gerar ou permitir manter empregos no sector da construção a qual se encontra em forte queda e contribui também para melhorar o aspeto dos edifícios antigos que se encontram em degradação o que pode gerar uma sensação de bem-estar ou de maior conforto para as populações e turistas.

Por fim, a nível económico, a reabilitação pode ser sustentável na criação empresas novas, no turismo (melhorando o aspeto do edifícios e contribuindo proporcionar uma boa imagem da cidade) e pode também aumentar as receitas fiscais proveniente das intervenções no parque edificado (Feio, 2011).

2.5. O valor dos edifícios antigos

Em Junho de 2011, Tavares *et al.*, publicaram um “Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios”¹². Nesse manual, são referidos alguns conceitos de intervenção, bem como a avaliação do conceito de valor do edifício (determinante para a decisão de intervenção), a problemática da reabilitação em termos internacionais, o sistema construtivo tradicional, entre outros...

Em termos de reabilitação de edifícios, Tavares *et al* (2011)., referem que esta é muito importante e já é reconhecida como uma necessidade nacional que pode tornar-se numa oportunidade para o desenvolvimento económico, a salvaguarda de bens culturais e patrimoniais, melhorias das condições de vida e dinamização social. Existem diversos processos de intervenção que se diferenciam tais como a **Manutenção, Conservação, Reabilitação e Reconstrução**.

Quanto à avaliação do conceito de Valor do edifício como base decisória da intervenção, é salientado o facto de este contexto estar normalmente associado ao que se considera património, ou seja, principalmente a monumentos, o que é facilmente aceite pela opinião pública. Para Tavares *et al* (2011)., os diferentes níveis de valor existentes nos edifícios antigos podem ser enquadrados em três vertentes:

- Valores culturais (os quais podemos integrar valores arquitetónicos, paisagísticos, históricos, estéticos, etc...);
- Valores emocionais (podem estar associados à identidade, respeito, fatores simbólicos ou espirituais);
- Valores de uso (os quais integram valores de uso, económicos e sociais).

Para os autores, a problemática da reabilitação em termos internacionais poderá ter origem nas rápidas e crescentes mudanças socioeconómicas a nível mundial, os efeitos da globalização e da migração.

¹² Manual elaborado em Junho de 2010 por Alice Tavares, Aníbal Costa e Humberto Varum do Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro no âmbito da INOVADOMUS (Associação para o Desenvolvimento da Casa do Futuro).

2.6. A probabilidade de formação de um cluster da Reabilitação Urbana na Região do Norte de Portugal

Em Setembro 2011, foi realizado um estudo sobre “O *Cluster* da Reabilitação Urbana na Região do Norte de Portugal”¹³.

Este estudo teve como objetivo tentar descobrir, através de dados estatísticos e de um questionário às empresas do Norte, se existe de facto, um *Cluster* da Reabilitação Urbana na região norte de Portugal.

Para realizar este estudo, foram elaboradas quatro questões¹⁴ para em torno às quais o estudo se realizou, essas quatro questões foram:

1. *Que atividades económicas estão relacionadas com a Reabilitação Urbana?*
2. *Existe concentração relativa de atividades económicas relacionadas com a Reabilitação Urbana?*
3. *Existem interações entre os principais agentes económicos e institucionais desse sector na região? Se sim, qual é o objetivo dessa interação?*
4. *Que dimensão deverá ter uma política de Cluster para a Reabilitação Urbana na Região do Norte?*

Para a autora do estudo (Braga, 2011), existe evidência que o modelo de desenvolvimento dominante nas últimas décadas está principalmente relacionado com as novas construções e na expansão, no entanto este modelo está “esgotado”. Com o atual cenário de crise económica, a Reabilitação Urbana pode ser vista como uma oportunidade de criação de empregos e de investimentos a curto e médio prazo. É possível verificar que, na região norte de Portugal, existem já algumas cidades que implementaram alguns projetos de reabilitação, é o caso por exemplo, das cidades de Braga, Guimarães e Porto, que têm

¹³ Estudo realizado no âmbito da Dissertação de Mestrado em Economia e Gestão das Cidades, na Faculdade de Economia do Porto pela aluna Tânia Andreia Teixeira Braga

¹⁴ As quatro questões foram elaboradas por Tânia Braga, no sentido de desenvolver o seu estudo respondendo a todas as questões com os devidos dados disponíveis para o caso.

mobilizado um forte investimento público e privado para a recuperação do edificado (Braga, 2011).

Para a realização do estudo, Braga, definiu o conceito de *Clusters*, segundo Michael Porter, este define-os como sendo “concentrações geográficas de instituições e empresas num sector de atividade específico, relevando um papel fulcral na atividade económica na medida em que contribuem para a competitividade regional, potenciam a produtividade, uma maior capacidade de inovação e facilitam a comunicação e interação entre os agentes”

Foi a partir dessa mesma definição que o estudo se baseou em avaliar se existe ou não concentração de geográfica das empresas e de outras instituições associadas à reabilitação (Braga, 2011).

Para o estudo de Braga (2011), foi necessário identificar quais são as atividades económicas associadas à reabilitação urbana, estando reunidas as diversas atividades económicas associadas e para dar seguimento ao estudo, Braga (2011) optou por utilizar uma medida que permitisse analisar se existe maior ou menor concentração espacial de determinados sectores de atividade económica. Foi por isso utilizado o quociente de localização, uma vez que, se trata de uma das medidas de concentração mais comuns.

Através dos dados utilizados e da medida de quociente de localização, Braga (2011), não conseguiu verificar a existência de uma maior concentração das atividades económicas relacionadas com a construção na região norte de Portugal.

Por fim, para concluir o estudo, Braga (2011), elaborou um questionário/guião de entrevista para abordar algumas empresas sobre o facto de esta terem ou não um departamento especializado na reabilitação de edifícios.

2.7. Potencialidade do mercado da Reabilitação Urbana

O Mercado da reabilitação em Portugal pode torna-se, como já foi referido, numa possível salvaguarda de empregos relacionados com o mercado imobiliário. Alguns autores referem que a reabilitação tem um potencial económico que pode ser desenvolvido.

Pimentel *et al* (2005) refere que, ao longo das últimas décadas, assistimos a um aumento significativo do parque habitacional em Portugal, atingindo uma dimensão razoável para satisfazer a procura da população. No entanto, a partir de meados do ano 2002, assistimos ao abrandamento na construção de novas habitações, o que poderá, num futuro próximo, levar à necessidade de efetuar trabalhos de reabilitação para manter a qualidade, eficiência e conforto das habitações já existentes, podendo nesse sentido dinamizar o mercado da reabilitação.

Esta afirmação é reforçada por Artur Feio que no seminário sobre a “Salvaguarda do património edificado” (2011) que descreve que a degradação do parque habitacional da origem a um potencial de 118 500 milhões de euros em trabalhos de reabilitação, no entanto anualmente, apenas, cerca de 720 milhões de euros resultam de trabalhos necessários para manter parque habitacional em bom estado.

2.8. A Reabilitação Urbana e a Internacionalização das empresas

A crescente quebra na construção de novos edifícios e das grandes obras de construção em Portugal gerou um aumento considerável nas empresas que abandonaram a atividade neste setor e que por consequência levaram ao aumento do desemprego. No entanto, para que fosse possível manter a atividade no setor da construção, muitas empresas tiveram que se adaptar à realidade portuguesa e por isso, encontrar alternativas viáveis às novas construções.

Como já foi referido ao longo da dissertação, a Reabilitação Urbana é uma das soluções mais viáveis às empresas do setor da construção para fazerem frente à “drástica” diminuição da procura de habitações novas a nível nacional, no entanto, existe um outro tipo de mercado atrativo para as empresas de construção que se trata do Mercado Externo (ME). A internacionalização das empresas de construção civil e obras públicas proporciona a possibilidade das empresas do setor encontrarem inúmeras oportunidades noutros mercados que neste momento não são proporcionadas em Portugal.

Ao contrário da maioria dos países da Europa, os países emergentes têm oferecido inúmeras oportunidades às empresas portuguesas do setor da construção para neles

desenvolverem a sua atividade. Enquanto que a maior parte dos países europeus estão equipados de infraestruturas e de meios (empresas de construção e equipamentos) necessários para satisfazer a procura, os países emergentes não se encontram na sua grande maioria devidamente equipados de infraestruturas e meios que satisfaçam as necessidades atuais, criando assim, um conjunto de oportunidades para que empresas portuguesas do setor da construção possam integrar-se nesses mesmos mercados externos sem a concorrência existente em Portugal ou em grande parte dos países europeus, podendo obter margens consideráveis.

Os principais países onde as empresas portuguesas do setor da construção têm laborado são os Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa com principal destaque para Angola. Outros mercados que têm oferecido oportunidades são os países da Europa de Leste com apoios comunitários, países do Magrebe, EUA, México e países da América Latina, nomeadamente, Brasil e Venezuela. Uma vez que as previsões sobre o setor da construção em Portugal não são favoráveis às empresas deste setor, a tendência será em manter ou reforçar a aposta no mercado externo por parte destas (Sousa, 2012).

Apesar das empresas obterem ganhos significativos com a internacionalização, este segmento também traz alguns riscos, nomeadamente, o fator político-económico do país. De uma forma geral, a internacionalização exige esforços adicionais às empresas que pretendem entrar em mercados externos, estas empresas têm de obter informações sobre experiências vividas por empresas do mesmo ramo, desenvolver os conhecimentos (“know-how”) e uma rede de contactos para obter informações essenciais sobre projetos (Da Gama, 2011). É também necessário ter em consideração fatores externos às empresas, tais como a evolução da economia local (inflação, taxas de câmbio, taxas de juro) e possuir capital humano qualificado e com disponibilidade de deslocação para as diversas áreas geográficas onde se encontram os projetos.

Em conclusão, tanto a reabilitação urbana como a internacionalização são alternativas viáveis à quebra das novas construções, no entanto, cada uma destas alternativas exige diferentes tipos de conhecimentos e dependem da capacidade financeira e humana das empresas do setor da construção. A reabilitação urbana exige às empresas conhecimentos e técnicas necessárias para conservarem edifícios de forma a manter a originalidade destes e a internacionalização exige um elevado investimento inicial para adquirir os meios

essenciais para poder entrar num mercado externo. A reabilitação urbana porventura não exigirá a escala que a internacionalização exige, sendo previsível que constitua uma alternativa mais apelativa para pequenas e médias empresas do setor.

2.9. Algumas conclusões

Foi ao longo deste capítulo referida a importância da reabilitação como tendo diversas vantagens a nível social, económico e ambiental.

Nos diversos trabalhos realizados sobre a reabilitação de edifícios são apresentadas inúmeras vantagens. Em termos gerais, são apresentadas vantagens a nível social, com a ocupação dos centros das cidades e criação de acessos e parques urbanos, entre outros, de maneira a “criar ou tentar manter” um bom nível de qualidade de vida nos centros urbanos para as populações residentes. Vantagens a nível económicas, sobretudo devido às quebras das novas construções ao qual temos assistido em Portugal na última década e em consequência o significativo aumento do desemprego que advém dessa diminuição das novas construções, o qual, a reabilitação poderá ser um “refúgio” para salvar muitos postos de trabalho no sector da construção. E por fim, as vantagens em termos ambientais, nas quais podemos destacar a recuperação de matérias naturais na reabilitação em detrimento do uso de novas matérias de construção e a contribuição das ditas “cidades compactas” na diminuição de usos energéticos (sobretudo com a diminuição da utilização do transporte privado).

Nas conclusões do trabalho realizado sobre a “reabilitação urbana sustentável” são referidos os valores da reabilitação sobre o ambiente e património edificado em que a construção apresenta um dos maiores impactos sobre o ambiente, é reforçada também a importância da sustentabilidade na construção para reduzir a fatura energética que é possível com a adoção de boas práticas. Por fim, é referido a importância que a reabilitação pode representar na atualidade dado o decréscimo das novas construções que, aliado às novas preocupações sobre a conservação do património edificado pode criar uma oportunidade interessante para manter muitos postos de trabalho no sector da construção (Pires *et al.*, 2011).

Para Feio, em breves conclusões, a reabilitação, tal como já foi referido pelos diversos autores, é sustentável a nível económico-social e ambiental, tendo assim a possibilidade de manter a “tradicionalidade” e aspeto característico que auferem a beleza e cultura das cidades, ajudando também a preservar a qualidade de vida das populações que nela residem e por fim, a reabilitação pode ser uma oportunidade muito importante para futuros investimentos no património edificado (Feio, 2011).

Capítulo 3 – A Reabilitação Urbana em Portugal

Neste capítulo é feita a referência a evolução da reabilitação urbana em Portugal após a Segunda Guerra Mundial, o que permite responder à primeira questão proposta nos objetivos da dissertação.

Q1: Qual tem sido a evolução da reabilitação urbana em Portugal após a II guerra mundial?

3.1. O pós II Guerra Mundial

A reabilitação urbana em Portugal “tardou” a chegar, isto tendo em conta os países do centro da Europa que foram palco da II grande Guerra Mundial que deixou rastros de destruição em inúmeras cidades. A verdade é que após este acontecimento, surgiram diversas instituições internacionais com o objetivo unir e fortalecer os países envolvidos na guerra, de modo a que estes pudessem ter capacidades para responder às necessidades nas diferentes áreas, uma delas era a Reabilitação Urbana que teve como objetivo a salvaguarda do património edificado das cidades (Pinho, 2009).

A preocupação em torno da reabilitação urbana m Portugal até meados dos anos 60, resumiu-se praticamente à recuperação de monumentos isolados com o objetivo de enaltecer as grandes riquezas patrimoniais. Uma das ideias do Estado Novo era a demolição de edifícios antigos em torno dos grandes monumentos para realçar e promover uma maior visibilidade dos monumentos.

A partir dos anos 60, começou-se a reconhecer a importância de salvaguardar não apenas os monumentos isolados como também o próprio tecido urbano integrando aspetos sociais relativamente às intervenções.

Foi em 1961, que o conceito de reabilitação urbana sofreu uma maior alteração, quando o Arquiteto Manuel Laginha¹⁵, no Colóquio sobre o Urbanismo¹⁶, apresentou um conceito

¹⁵ Técnico da Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU).

¹⁶ Organizado em 1961 pelo Ministério das Obras Públicas e pela Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização.

de renovação urbana oposto ao que era considerado na época. Sendo assim, para Manuel Laginha, o processo de renovação urbana não deveria consistir na substituição do edificado existente por novas construções, sendo necessário fazer uma avaliação para ter em consideração os diversos valores que os edifícios podem transmitir, tais como: os valores económicos, físicos, históricos, estéticos e os valores existentes (Pinho, 2009).

Uma das maiores críticas feitas pelo Arquiteto Manuel Laginha ao modelo de renovação urbana existente na época foi o facto de este levar ao desenraizamento das pessoas que vivem nas zonas históricas das cidades para dar lugar, em muitos casos, à substituição desses edifícios antigos por edifícios de maior dimensão e com fraca qualidade arquitetónica. As consequências da prática deste tipo de reabilitação urbana (substituição de edifícios) podem traduzir-se na perda de património histórico, cultura e da própria “vida urbana” dando lugar, em muitos casos, numa perda de população nos centros históricos das cidades.

Em 1967 realizou-se em Lisboa um colóquio sobre a Salvaguarda dos sítios históricos e da paisagem, cuja conclusão final do relatório salienta que a prática de salvaguardar os sítios históricos e a paisagem deve ser planificada a nível socioeconómico e cultural, e deve ser considerado vital para a sociedade (Pinho, 2009).

No Funchal, em 1969, foi realizado mais um importante colóquio sobre o urbanismo cujo tema foi a defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade, apresentado pelo Arquiteto Joaquim Cabeça Padrão, na época, técnico da DGSU. Este técnico critica a cidade moderna, defendendo que o património urbano deve ser mantido de forma a dar-lhe uso, integrando-o deste modo na cidade mais alargada, evitando que este património seja apenas mantido para museu. Este aborda também as divergências entre o interesse público e privado na abordagem ao património urbano, dado que os edifícios antigos não servem apenas os proprietários, mas também toda a sociedade que pode perder a qualidade patrimonial que “possui”.

Nesses mesmos anos 60, a DGSU destaca uma Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana (SDRPU) permitiu a criação de uma divisão de estudos relacionados com a renovação urbana criada pela Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU) destacada para os estudos de renovação urbana (Pinho, 2009). O primeiro projeto da SDRPU foi o estudo de prospeção e defesa da paisagem urbana do Algarve, cujo principal

objetivo era a conservação e manutenção de todo o património urbano e paisagísticos de interesse no Algarve.

Em 1970, é aprovado o Decreto-Lei n.º 576/70 de 24 de Novembro que vai ter uma elevada relevância em matéria de política da habitação. Tem por objetivo reduzir o custo dos terrenos destinados à construção, dada a crescente procura dos centros das cidades para viver, no entanto este DL foi alterado seis anos mais tarde pela Lei dos Solos¹⁷.

Em 1971 com a publicação do Decreto-Lei n.º 560/71 e do Decreto-Lei n.º 561/71 são criados dois instrumentos de planeamento urbanístico: o Plano Geral de Urbanização (PGU) e o Plano de Pormenor (PP). Este DL atribui aos municípios poderes necessários para aprovar os planos de urbanização. Em 1973 surge a figura do Plano Pormenor de Renovação Urbana¹⁸ atribuindo meios à administração para poder operar de forma mais eficaz na matéria de renovação urbana em áreas com más condições de salubridade ou densamente ocupadas (Marques *et al.*, 2010), como podemos conferir na alínea 2 do DL referido *“Em torno de tal possibilidade a lei tece todo um regime jurídico em que se prevê expressamente a fixação de planos gerais de reconstrução sempre que as casas a renovar constituam um conjunto; se admite o financiamento pelo Estado das obras de renovação; se regula a desocupação dos prédios por via administrativa e finalmente se determina, para as hipóteses de expropriação, que a entidade expropriante providencie no sentido de ser proporcionada nova habitação aos moradores em comprovada situação de carência.”* (Decreto-Lei n.º 8/73, de 8 de Janeiro, alínea nº2 – Ministério das Obras Públicas – Gabinete do Ministro).

3.2. O após 25 de Abril de 1974

Após 25 de Abril de 1974, surgiram novas políticas de habitação. Houve, de facto, uma preocupação por parte do Estado em regular o mercado habitacional (Marques *et al.*, 2010), tendo sido aprovadas diversas medidas para o efeito. Uma das medidas mais conhecidas foi o congelamento das rendas (que se estendeu a todo o país), tornando-se de facto um dos grandes obstáculos da reabilitação de edifícios. Até meados dos anos 70,

¹⁷ Lei dos Solos, Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

¹⁸ Plano Pormenor de Renovação Urbana, , de 8 de Janeiro.

Portugal assistiu a uma forte expansão urbana, que surgiu em parte para satisfazer as necessidades do arrendamento. No entanto, a 12 de Setembro de 1974, é aprovado o DL 445/74 do congelamento das rendas que provocou uma forte desatualização dos preços das rendas face à inflação ao longo dos anos (Tuna *et al.*, 2007). Neste Decreto-Lei é referido a importância de combater a prática dos preços de alojamento que, face ao aumento contínuo da procura, não acompanhavam a inflação. É possível ler na primeira alínea do referido Decreto-Lei que, *“As medidas que se tomam pelo presente diploma, na sequência da política governamental sobre salários e preços, visam suster o processo de alta especulativa na oferta de habitações, patente sobretudo nas cidades e áreas metropolitanas, onde as crescentes necessidades de alojamento da população conduziram o sector imobiliário, nos últimos anos do regime deposto, à prática de preços que se sabe não acompanharem os custos reais de produção. No entanto, estas medidas não vão solucionar, por si mesmas, o problema do alojamento, designadamente no que respeita à imediata obtenção de habitações acessíveis aos níveis de rendimentos da maioria da população trabalhadora”* (Decreto-Lei n.º445/74, de 12 de Setembro, alínea nº1 – Ministério do Equipamento Social e do Ambiente - Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo).

O congelamento das rendas resultou em divergências entre senhorios, inquilinos, municípios e o Estado.

Os senhorios viram os seus rendimentos, provenientes do arrendamento, tornarem-se cada vez mais “insignificantes” ao longo dos anos, o que tornou complicado o cumprimento dos seus deveres de conservação do edifício, independente do seu estado de conservação;

Os inquilinos, apesar do valor da renda a pagar representar um peso cada vez menor ao longo dos anos devido ao congelamento das rendas, na maioria dos casos, estes recusam-se a assumir os custos relacionados com a manutenção necessário do edifício, por entenderem que estes custos têm de ser assumidos pelo senhorio, uma vez que, é seu dever preservar o edifício. Nestes casos, não havendo obras de manutenção, o estado dos edifícios degrada-se ao longo do tempo, reduzindo as condições de conforto e segurança destes.

Os municípios, são muitas vezes chamados a intervir de forma a fazer pressão sobre os senhorios para que estes realizem obras de manutenção nos edifícios em estado de

degradação que lhes pertence e em alguns casos é obrigado a demolir e realojar os moradores, se considerarem os edifícios em estado de ruína eminente. No entanto, os municípios não podem intervir na conservação dos edifícios, uma vez que, não auferem das rendas provenientes do arrendamento dos edifícios em causa, não existindo um reembolso do investimento realizado.

O Estado, impossibilitado de poder criar condições que satisfaçam as necessidades habitacionais de toda a população que representa de forma equitativa e qualitativa, e apesar de procurar contribuir para a conservação do património habitacional através de benefícios tributários, bonificações de taxas de juro, entre outras, este depende também da vontade que advém dos proprietários, como também dos inquilinos e da colaboração do município em tomar iniciativas de forma a intervir nos edifícios em estado de degradação (Tuna *et al.*, 2007).

Em 1976 é aprovada a Lei dos Solos, que já foi anteriormente referida, que veio substituir na íntegra o Decreto-Lei n.º 576/70. Esta Lei “*estabelece duas importantes figuras: «Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística» (ACRRU) e «Medidas Preventivas», que tinham como finalidade intervenções no património edificado de zonas históricas das cidades., tendo sido possível alargar substancialmente o poder de intervenção dos municípios em áreas degradadas, designadamente, no âmbito das operações de reabilitação*” (Madeira, 16º Congresso da APDR, 2010).

Na década de 70 foi aprovado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) com o Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de Setembro, lançado pelo Fundo de Fomento da Habitação (FFH) que prevê a atribuição de apoios financeiros através de subsídios e empréstimos destinados à conservação e reparação de todo o tipo de habitação nacional em estado de degradação.

Apesar da reabilitação de edifícios (com um objetivo de manutenção e não de substituição dos edifícios antigos) ter começado a assumir “alguma” importância, em Portugal, na década de 60, é na década de 80 que são organizados muitos encontros e congressos cujo tema principal foi a conservação do património. É importante mencionar o relançamento do PRID em 1983 através do Decreto-Lei n.º 449/83, de 26 de Dezembro destinado principalmente à reabilitação do parque imobiliário em áreas com maior degradação,

protegendo arrendatários com menores recursos. Este relançamento acabou por ser abolido devido à falta de verbas.

Passados cerca de dois anos surge, em substituição ao PRID, o PRU (Programa de Reabilitação Urbana)¹⁹ que apresentava dois tipos de apoios, o apoio técnico e o apoio financeiro que proporcionou a criação de Gabinetes Técnicos Locais (GTL) que serviu para seguir de perto os problemas das cidades promovendo a criação de planos e projetos de reabilitação urbana, tendo em consideração a sua gestão financeira e preocupações em torno do realojamento (Marques *et al.*, 2010).

Apesar do PRU ter com objetivo principal a reabilitação urbana, este programa apenas esteve em funcionamento durante três anos, sendo substituído pelo PRAUD (Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas)²⁰ em 1988, tendo sido até 2004 o único verdadeiro programa de reabilitação urbana nacional. Este programa teve como principais objetivos a recuperação das áreas ambientalmente degradadas e a recuperação do património construído (Pinho, 2009).

Apesar das intenções do PRU e do PRAUD em reabilitar os centros históricos e áreas urbanas degradadas através dos GTL, estes programas ficaram aquém das expectativas devido à escassez de verbas orçamentais cedidas pela Administração Central em prol do seu funcionamento. É também necessário referir que enquanto o PRU tinha como objetivo fundamental implementar uma política de reabilitação urbana a nível nacional, o PRAUD não teve como objetivo apenas essa mesma política dado que apresentou de igual forma um apoio à renovação urbana.

3.3. RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH

Após a adesão à Comunidade Económica Europeia (CEE) por parte de Portugal, surgiram diversos programas de apoio à reabilitação urbana, sendo que desses programas podemos

¹⁹ PRU surge através do Despacho 4/SEUH/85, de 22 de Janeiro.

²⁰ PRAUD surge através do Despacho nº 1/88, de 5 de Janeiro.

destacar a nível nacional o RECRIA²¹, REHABITA²², RECRIPH²³ e SOLARH²⁴ e a nível europeu o JESSICA.

De acordo com o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 4/88 “*É criado o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, abreviadamente designado RECRIA, com vista à execução das obras de conservação e beneficiação definidas no artigo 16.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação*”. Este programa teve como um dos principais objetivos o combate aos efeitos do congelamento das rendas através do financiamento das obras de conservação e beneficiação permitindo a recuperar fogos e imóveis degradados com incentivos por parte do Estado e dos municípios, podendo apenas serem beneficiados deste programa, os senhorios e proprietários dos imóveis e fogos que sofreram uma correção extraordinária e os municípios ou inquilinos que se apresentam como substitutos aos senhorios na realização de obras em fogos que também foram objeto dessa mesma correção. Em resumo, o RECRIA destina-se à reabilitação de habitações ocupadas e com “rendas antigas”.

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA) é uma extensão ao RECRIA que tem como objetivo financiar as Câmaras municipais para reabilitar não apenas edifícios isolados, mas sim intervir em áreas urbanas degradadas tendo de ser coordenado em conjunto com o planeamento municipal. Este prevê a celebração de acordos de colaboração entre os municípios, o IHRU e outras entidades para ter acesso ao apoio financeiro (Marques *et al.*, 2010). O REHABITA permitiu aumentar a dimensão das habitações com necessidade de intervenção através de um aumento da participação.

O Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) consiste num apoio financeiro destinado a obras de conservação em edifícios de carácter horizontal, mas apenas nas partes comuns destes. A participação provém do IHRU (60%) e dos

²¹ Decreto-Lei n.º 4/88, de 6 de Junho.

²² Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho.

²³ Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho.

²⁴ Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro.

municípios (40%), sendo que esta comparticipação não pode exceder 20 % do total do valor das obras (Marques *et al.*, 2010).

Por fim, em 1999, foi criado o Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH) que consiste num apoio financeiro através de empréstimos pelo IRHU sem juros, desde que seja destinado à execução de obras de conservação. Este programa tem como objetivo promover obras de recuperação de habitações ocupadas por idosos que se encontram fora das áreas urbanas e recuperar habitações devolutas para que sejam colocadas no mercado de arrendamento. Em 2001 o SOLARH passou a ser caracterizado como Programa de Apoio Financeiro Especial Para a Reabilitação de Habitações. O apoio financeiro sob forma de empréstimos sem juros deste programa é concedido pelo IRHU.

Em suma, estes quatro programas (RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH), apesar de contribuírem muito para o desenvolvimento da reabilitação urbana ainda se encontram muito aquém de dar uma resposta efetiva à reabilitação devido à dimensão do parque edificado em estado degradado, à disponibilidade financeira e às limitações de natureza jurídica e legal para atuar neste domínio.

O aparecimento, em 2004, das Sociedades de Reabilitação Urbana denominadas como SRU's promulgadas pelo Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, contribuiu para mais um importante passo para a gestão e intervenção nas cidades em prol da reabilitação urbana. Estas sociedades possuem competências de forma a poder expropriar, realojar, fiscalizar e licenciar as obras de reabilitação urbana (Silva, 2012).

É importante referir o aparecimento da política das cidades POLIS XXI (2007-2013) que procura a resolução de novos desafios nas cidades com o intuito de transformá-las num importante motor de desenvolvimento para as regiões e para o país.

Esta política de cidades tem como principais objetivos a integração na região envolvente, a competitividade e projeção nacional e internacional, a qualificação e coesão e a inovação nas soluções, tendo como alvo os espaços urbanos específicos (numa intervenção ao nível da regeneração urbana), a cidade e rede de cidades (numa intervenção ao nível da competitividade e diferenciação) e a cidade – região (numa intervenção ao nível da integração regional). O programa POLIS XXI possui

instrumentos específicos da política de cidades para operar no âmbito do QREN financiando os seguintes instrumentos da POLIS XXI:

- Parceria para a Regeneração Urbana – destinado a financiar programas de acção integrados através de parcerias locais que são lideradas pelos municípios.
- Redes urbanas para a Competitividade e a Inovação – destinado a implementar um programa estratégico de desenvolvimento urbano focado em fatores territoriais de competitividade e inovação através da cooperação entre municípios, entidades públicas e entidades privadas.
- Ações Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano – destinado a dinamizarem soluções inovadoras que respondam às procuras e aos problemas urbanos.
- Equipamentos Estruturantes do Sistema Urbano Nacional – procuram requalificar ou construir equipamentos especializados raros para a estruturação e desenvolvimento do sistema urbano nacional.

Capítulo 4 – Metodologia de Investigação

4.1. Introdução

Neste capítulo apresenta-se a metodologia adotada para respondermos às questões de investigação enunciadas atrás. Como foi referido no capítulo introdutório, um dos principais objetivos deste trabalho de investigação é o de procurar saber qual a importância da Reabilitação Urbana em Portugal e da Internacionalização como alternativas viáveis para fazer face à quebra contínua das novas construções. Desta forma, foi essencial elaborar um estudo empírico que em simultâneo avaliasse a importância da Reabilitação Urbana e Internacionalização nas opções estratégicas enunciadas pelas empresas e na sua atividade efetiva.

O interesse sobre a reabilitação dos edifícios por parte das entidades públicas e privadas tem vindo a crescer substancialmente durante os últimos anos, o que se deve, por um lado, à necessidade de fazer face aos problemas decorrentes do decréscimo das novas construções, e por outro lado, à importância que a reabilitação urbana pode assumir na economia portuguesa, nomeadamente como gerador de emprego e de efeitos positivos sobre outros setores como o turismo. Adicionalmente, o mercado de arrendamento tem vindo a adquirir um maior dinamismo, o que tem determinado um acrescido interesse por parte dos diversos intervenientes no mercado sobre a possibilidade de reabilitar edifícios devolutos com necessidade de reparações de menor monta que poderiam ser destinados a novas habitações ou até a serviços. De facto, esta pode ser uma oportunidade bastante viável não só para os proprietários dos edifícios como também para salvaguardar o sector da construção civil e obras públicas e de todos os seus agentes envolvidos.

O forte crescimento económico de países emergentes tem atraído investimentos oriundos de todas as partes do mundo, principalmente de países desenvolvidos. As infraestruturas existentes nos países emergentes são insuficientes para dar resposta à constante procura externa e interna desses mesmos países. Sendo assim, têm surgido novas oportunidades para empresas do setor da construção civil e obras públicas para aí desenvolverem a sua atividade. O aproveitamento destas novas oportunidades, quer na reabilitação urbana quer

na internacionalização, implica condições que nem todas as empresas do setor preenchem, razão pela qual na metodologia seguida se pretende avaliar a conexão entre as características das empresas analisadas (inquiridas) e a estratégia seguida para fazer face à situação de quebra do mercado das novas construções no mercado interno.

4.2. A oportunidade da Reabilitação Urbana em Portugal

A crescente queda na procura de novas construções imobiliárias tem levado ao desaparecimento de milhares de empresas de construção civil, o que por sua vez contribui para o aumento do desemprego. Num relatório publicado pelo INE (Instituto Nacional de Estatística) a 14 de Junho 2012 tendo como referência o primeiro trimestre do ano de 2012 é possível ler que o número de fogos licenciados em construções novas continua a decrescer. No primeiro trimestre de 2012 houve um decréscimo de 6,1% face ao trimestre anterior nas construções novas licenciadas e um decréscimo de 9,5% em construções novas concluídas, face ao mesmo período do ano do ano anterior. É também referido neste relatório que o número de fogos licenciados para habitação familiar apresenta uma variação anual negativa de 32,9%, enquanto que, nos fogos concluídos, esta variação anual continua negativa em 28,5%. Quanto à reabilitação de edifícios, no primeiro trimestre de 2002, 16,9% do total de edifícios licenciados correspondiam a obras de reabilitação, sendo que, no mesmo trimestre de 2012, o número de edifícios reabilitados correspondiam a 34,6% do total de edifícios licenciados. (Obras licenciadas e concluídas 1º Trimestre de 2012, INE)

Segundo os Censos de 2011, existiam em Portugal 3.544.389 edifícios, dos quais 1.024.937 edifícios a necessitar de reparações, o que representa aproximadamente 29% do total dos edifícios existentes, dos quais cerca de 59 mil encontravam-se num estado muito degradado (INE, 2013).

As preocupações em torno da reabilitação urbana são visíveis. Num documento com o título “Iniciativa para a Competitividade e o Emprego” publicado pelo Governo da República Portuguesa é realçada a importância da reabilitação para o sector da construção civil, que atravessa profundas dificuldades. Neste documento propõe-se cinco objetivos

para incentivar a competitividade e emprego, entre os quais se encontra como objetivo “Promover o investimento na reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento”.

Na tabela seguinte apresenta-se o número de áreas delimitadas que foram caracterizadas pela degradação de edifícios, espaços públicos, entre outros.

Tabela 1 – Número de áreas de reabilitação urbana, por NUTS II (2011)

Localização geográfica	Áreas de reabilitação urbana por Localização geográfica em 2011 por N.º
Portugal	83
Norte	33
Centro	14
Lisboa	27
Alentejo	8
Região Autónoma dos Açores	0
Região Autónoma da Madeira	0

Fonte: INE (2013)

De acordo com a análise da tabela n.º1, em 2011, existiam em Portugal 83 áreas delimitadas com necessidade de reabilitação urbana, sendo que a região com maior número de áreas de reabilitação urbana é a do norte de Portugal, com um total de 33 áreas de reabilitação urbana, o que representava cerca de 39,76 % do total de áreas de reabilitação urbana em Portugal, enquanto que a região de Lisboa apresentava 27 áreas de reabilitação urbana o que representava cerca de 32,5 % do total em Portugal. Por fim, é possível visualizar a inexistência de identificação por parte do INE de áreas de reabilitação urbana nas regiões Autónomas dos Açores e da Madeira em 2011.

Na tabela 2 podemos analisar o número total de sociedades de reabilitação urbana por regiões em 2011. Estas sociedades são constituídas por empresas de capitais exclusivamente públicos com o objetivo de promover a reabilitação urbana na área de intervenção.

Tabela 2 – Número de Sociedade de Reabilitação Urbana, por NUTS II (2011)

Localização geográfica	Sociedades de reabilitação urbana (N.º) por Localização geográfica em 2011 por N.º
Portugal	20
Norte	1
Centro	6
Lisboa	1
Alentejo	9
Algarve	2
Região Autónoma dos Açores	1
Região Autónoma da Madeira	0

Fonte: INE (2013)

A tabela 2 indica-nos que, em 2011, existiam em Portugal 20 sociedades de reabilitação urbana, sendo que dessas 20 apenas 1 se encontrava localizada na Região Norte e de Lisboa, o que representa individualmente, apenas 5 % do total de sociedades de reabilitação urbana que existiam em 2011. Em contraste, é na região do Alentejo que existiam maior número de sociedades de reabilitação urbana em 2011 com 9 sociedades (cerca de 45 % do total em Portugal) seguido pela Região do Centro com 6 sociedades (cerca de 30 % do total em Portugal). Por fim, apesar da Região Autónoma dos Açores não apresentar nenhuma área de reabilitação urbana em 2011, é-lhe na mesma associada uma sociedade de reabilitação urbana nesse mesmo ano.

4.3. Análise de Relatórios e Contas

Uma das vias seguidas para o desenvolvimento do estudo empírico foi a análise dos Relatórios e Contas de empresas do setor. Numa primeira fase construiu-se uma lista de empresas de média e grande dimensão às quais se enviou um inquérito que se apresenta no Anexo 1. No entanto, mesmo após ser realizado um “*follow-up*” dos inquéritos enviados, não foi possível obter número suficiente de respostas ao inquérito dada a

disponibilidade limitada, esquecimento ou normas internas que não autorizavam respostas a inquéritos. Dada a dificuldade em obter respostas ao inquérito enviado a esta lista de empresas, foi elaborada uma base de dados com informação de empresas de média ou grande dimensão (em termos de volume de negócio e número de empregados) ligadas à construção civil e obras públicas e que possuem sede ou delegação na Região Norte de Portugal. A informação retida na base de dados foi obtida através da análise das páginas online das empresas selecionadas e através da leitura dos Relatórios e Contas que foram publicados por algumas dessas mesmas empresas. Para o efeito, foram selecionados um conjunto de itens relacionados principalmente com a reabilitação urbana e também com internacionalização.

As questões elaboradas para a constituição da base de dados foram:

- Existe algum departamento sobre a reabilitação urbana na página da empresa?
- A reabilitação urbana é referida na área de negócios da empresa?
- A empresa refere algum tipo de dados ou valores relacionados com a reabilitação urbana no último Relatório e Contas disponível?
- A reabilitação urbana está presente na missão, visão e estratégia da empresa?
- A empresa tem atividade no mercado externo?
- Volume de negócios do grupo (milhões de euros)?
- Número total de funcionários?
- Empresas que compõem o grupo?

As empresas selecionadas para a análise foram:

1. Grupo MOTA-ENGIL
2. Zucotec
3. OBRECOL, obras e construções, SA
4. Grupo Casais
5. Conduril, SA
6. Gabriel Couto
7. Domingos da Silva Teixeira, S.A
8. Amândio Carvalho

9. NOVOPCA Construtores
10. FERREIRAS Buid Power
11. COCIGA
12. SANTANA e Ca.,SA
13. Cândido José Rodrigues, SA
14. LUCIOS
15. ASC, grupo António da Silva Campos
16. Cobelba
17. Soares da Costa Construção SGPS, SA
18. Irmãos Cavaco, SA
19. COSTEIRA
20. Habitâmega
21. EDIAMARANTE
22. RC CONSTRUÇÕES, SA
23. EDINORTE - EDIFICAÇÕES NORTENHAS, S.A
24. Garcia, Garcia S.A.

4.4. Inquérito a Empresas Associadas da AICCOPN

Em Maio de 2013, foi realizado um inquérito com a colaboração dos serviços da AICCOPN aos seus associados (o inquérito é apresentado no Anexo 2). Este inquérito de caracterização das empresas de construção teve como principal destaque, a Reabilitação Urbana e a Internacionalização. Foram obtidas cerca de 130 respostas válidas, isto é, para cada questão principal, houve aproximadamente esse mesmo número de respostas. A análise das respostas obtidas no inquérito foi possível através da ajuda do programa de estatística SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*) e foi, sem dúvida alguma, fundamental para tirar conclusões sobre a situação atual do setor da construção e obras públicas em Portugal e para saber se a reabilitação urbana e a internacionalização constituem um “escape” para as empresas deste setor face à quebra da procura de novas construções que provocou a insolvência de inúmeras empresas e por consequência um aumento significativo do desemprego no setor da construção.

Uma vez que, este inquérito foi dirigido às empresas associadas da AICCOPN e como se trata principalmente de empresas de pequena e média dimensão, é necessário, em primeiro lugar entender como são caracterizadas as empresas, em Portugal, segundo a sua dimensão em termos de volume de negócio e por número de trabalhadores. Existem diversas definições que caracterizam as PME. Segundo o Diário Económico de 16 de Abril de 2013, em 2011 existiam cerca de 1,1 milhões de PME em Portugal, o que representava aproximadamente 99,9% do total das empresas. As PME são neste documento definidas como empresas com um volume de negócio igual ou menor a 50 milhões de euros e constituídas por um número de trabalhadores menor do que 250. Outra definição de PME pode ser analisada através da revista número 30, Julho/Setembro de 2005 da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas que define as PME como sendo constituídas por um conjunto de três tipos de empresas:

- Microempresas (n° trabalhadores ≤ 9 e volume de negócio ≤ 2 milhões de €)
- Pequenas Empresas (n° trabalhadores entre 10 a 49 e volume de negócio > 2 milhões de € e ≤ 10 milhões de €)
- Médias empresas (n° trabalhadores entre 50 a 249 e volume de negócio > 10 milhões de € e ≤ 50 milhões de €)

Ou seja, as PME são empresas com um número de trabalhadores entre 1 a 249 e com um volume de negócio até 50 milhões de Euros.

Na figura 1 e tabela 3 podemos analisar como são caracterizadas as empresas que constituem a nossa amostra por volume de negócios referente à atividade desenvolvida no ano 2012.

Figura 1 – Volume de negócios em 2012

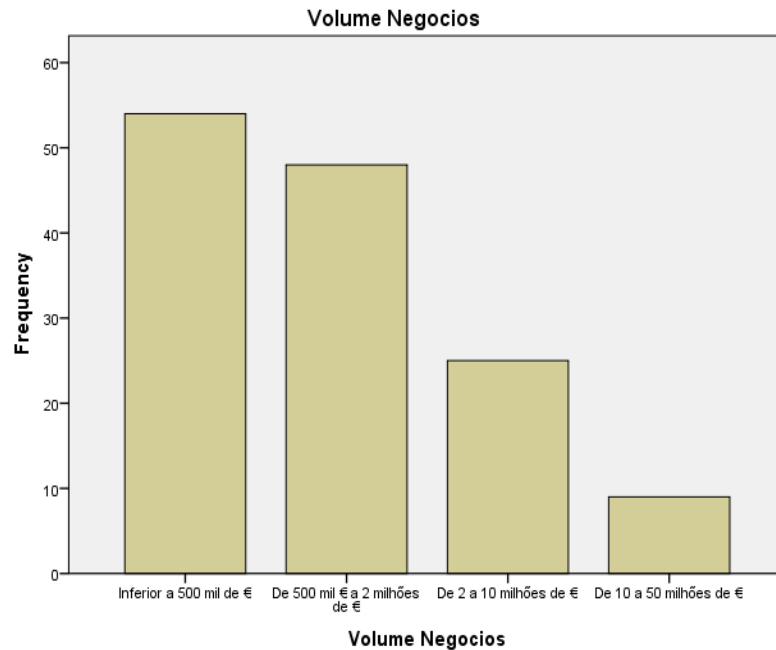


Tabela 3 – Quadro de valores e percentagens do volume de negócios em 2012

	Frequência	Percentag em	Percentagem válida	Percentagem acumulada
Válidas				
Inferior a 500 mil de €	54	38,8	39,7	39,7
De 500 mil € a 2 milhões de €	48	34,5	35,3	75,0
De 2 a 10 milhões de €	25	18,0	18,4	93,4
De 10 a 50 milhões de €	9	6,5	6,6	100,0
Total	136	97,8	100,0	
Missing	3	2,2		
Total	139	100,0		

Como podemos analisar através da visualização da figura 1 e da análise da tabela 3, a maioria das empresas da nossa amostra que desenvolveram as suas atividades em Portugal no ano de 2012 teve um volume de negócios abaixo de 500 mil de €, ou seja, 54 empresas num total de 136, o que representa 39,7 por cento do total das empresas. No entanto, o

escalon de volume de negócios entre 500 mil de € e 2 milhões de € aparece logo de seguida com um total de 48 em 136 empresas, representando 35,3 por cento do total das empresas, ou seja, existem 102 empresas num total 136 presentes na amostra que apresentam um volume de negócios inferior a 2 milhões de euros o que representa 75% do total da amostra.

O número de empresas com um volume de negócios entre os 2 a 10 milhões de € é de 25 empresas, o que representa 18,4% da amostra e por fim, apenas 9 empresas no total das 136 empresas obtiveram, em 2012, um volume de negócios entre os 10 milhões de € e os 50 milhões de €, representando apenas 6,6% do total da amostra.

Se considerarmos as definições que foram referidas sobre as PME, a amostra é caracterizada, em termos de volume de negócios (inferior a 50 milhões de euros), apenas por empresas de PME. Sendo que maioritariamente (75%) obtiveram um volume de negócio inferior a 2 milhões de euros, sendo assim caracterizadas por Microempresas, seguido por pequenas empresas (18,4%) e por fim médias empresas (6,6%). No entanto, com o auxílio da tabela que se apresenta no Anexo 3, é possível analisar a dimensão da amostra baseada no volume de negócios e no número de trabalhadores de cada empresa que faz parte da amostra. Podemos ver que, de facto existe apenas uma empresa com mais de 249 trabalhadores (empresa com 326 trabalhadores), apesar de esta ter obtido um volume de negócios inferior a 50 milhões de euros. Sendo assim, a amostra é constituída por uma empresa de grande dimensão e as restantes são consideradas PME. Na mesma tabela, é possível visualizar as diferenças existentes entre as diferentes empresas em termos do volume de negócios e número de trabalhadores, havendo alguns casos em que empresas possuem um volume de negócio no escalon entre os 10 a 50 milhões de euros e apenas 52 trabalhadores como também empresas com volume de negócios inferior a 2 milhões de euros e 119 trabalhadores. Geralmente, as empresas com menor volume de negócio são as que possuem menor número de trabalhadores e à medida que estas apresentam um maior volume de negócios, mais elevado será o número total de trabalhadores.

Capítulo 5 – A Importância da Reabilitação de Edifícios e da Internacionalização para as Empresas do Setor da Construção Civil e Obras Públicas Portuguesas

Neste capítulo reunimos evidência empírica sobre a importância que assume a reabilitação de edifícios no Setor da Construção Civil em Portugal. O objetivo da pesquisa é perceber a importância da reabilitação urbana no seio das empresas nos dias que decorrem. Recorremos para o efeito a diferentes fontes de informação cobrindo empresas de diferentes dimensões tentando compreender se a reabilitação é vista, atualmente, como um “refúgio” para a generalidade das empresas de construção face à diminuição da construção de edifícios novos e cortes nas obras públicas, ou se a importância da reabilitação urbana difere conforme a dimensão das empresas.

Para o efeito, em primeiro lugar, tal como foi evidenciado no capítulo de metodologia de investigação, foi elaborada uma base de dados com informação de empresas de média ou grande dimensão (em termos de volume de negócio e número de empregados) ligadas à construção e que possuem sede ou delegação na Região Norte de Portugal. A informação retida nesta base de dados foi obtida através da leitura dos Relatórios e Contas destas empresas. Para o efeito, selecionamos um conjunto de itens relacionados com a reabilitação urbana.

Por fim, com o apoio da AICCOPN, foi possível obter as respostas a um inquérito sobre o Mercado da Reabilitação Urbana e a Internacionalização, realizado por esta no mês de Maio de 2013 aos seus associados.

5.1. Análise às páginas de internet e relatório e contas de empresas de média e grande dimensão

Q3: A reabilitação é importante na estratégia definida nas empresas de média e grande dimensão dos setor da construção civil e obras públicas? Terão estas empresas atividade fora de Portugal?

Neste estudo, pretende-se responder à questão número 3, sobre a análise da importância da reabilitação urbana e da internacionalização na estratégia definida pelas médias e grandes empresas. Foi então elaborada uma base de dados que contém empresas de média ou grande dimensão (em termos de volume de negócio e número de empregados) ligadas à construção e que possuem sede ou delegação na Região Norte de Portugal. O objetivo dessa mesma base de dados consiste na elaboração de questões relacionadas com a reabilitação urbana com o propósito de obter as respostas analisando as páginas de internet, Relatório e Contas (de algumas empresas que o disponibilizavam) e também com a análise de outros dados disponibilizados (como por exemplo a revista n.º 5654 de 16 de Abril de 2013 disponibilizada pelo Diário Económico) das empresas selecionadas nos diversos anos disponíveis.

Devido à dificuldade em obter respostas para todas as empresas de igual forma, os dados selecionados referem-se ao período entre 2009 e 2013 a sempre que não foi possível obter resposta à questão, esse espaço foi identificado com as siglas N.D (Não Definido).

A referência das empresas que se encontram relacionadas com os números presente na coluna Empresa é referida no capítulo anterior relativo à metodologia de investigação.

A análise da tabela seguinte ajuda a compreender a relação que existe entre as empresas selecionadas do setor da construção e obras públicas em relação a alguns critérios que fazem referência à reabilitação urbana e à internacionalização.

Tabela 4 – A importância da reabilitação no seio das empresas do sector da construção

Empresa	Ano de referência	Existe algum departamento sobre a reabilitação urbana na página da empresa?	A reabilitação urbana é referida na área de negócios da empresa?	A empresa refere algum tipo de dados ou valores relacionados com a reabilitação urbana no último Relatório e Contas disponível?	A reabilitação urbana está presente na missão, visão e estratégia da empresa?	A empresa tem atividade no mercado externo?	Volume de negócios do grupo (milhões de euros)?	Número total de funcionários	Empresas que compõem o grupo
1	2012	não	sim	não	sim	sim	2243	26161	214 (111 em Portugal)
2	2010	sim	sim	não	não	sim	n.d	n.d	n.d
3	2011	não	sim	não	não	sim	70,06	158	6
4	2011	não	sim	não	não	sim (70%)	116,34	n.d	7
5	2012	não	não	não	não	sim (81%)	230	2228	n.d
6	2011	n.d	n.d	não	n.d	sim (+ de 40%)	97,82	385	≥4
7	2011	sim	sim	sim	n.d	sim	192,4	918	10
8	2013	não	sim	n.d	n.d	sim	n.d	n.d	n.d
9	2009	não	sim	n.d	sim	não	n.d	n.d	n.d
10	2010	sim	sim	não	não	sim	n.d	n.d	n.d
11	2012	sim	sim	não	não	sim	7,2	87	n.d
12	2010	não	não	n.d	não	n.d	19	53	n.d
13	2013	não	não	n.d	não	sim	n.d	300	4
14	2012	sim	sim	n.d	não	sim	53	280	8
15	2011	não	não	não	não	sim	26	139	6
16	2011	sim	n.d	n.d	não	sim	34	85	n.d
17	2012	não	não	não	não	sim (62%)	712,5	4621	≥9
18	2013	não	não	n.d	não	sim	n.d	n.d	n.d
19	2011	não	não	n.d	não	não	23,5	136	n.d
20	2011	não	sim	n.d	não	sim	16,01	70	n.d
21	2011	não	não	n.d	não	não	16	119	n.d
22	2011	não	não	n.d	não	sim	15,56	124	n.d
23	2011	não	sim	não	não	sim	15,5	44	3
24	2011	não	não	n.d	não	não	12,46	91	n.d

Ao analisarmos a tabela 4, podemos avaliar se a reabilitação assume algum destaque nas grandes empresas de construção na atenuação dos efeitos economicamente negativos da redução das novas construções, ou se estas, procuram o mercado externo para dar continuidade às suas atividades.

A figura 2 indica-nos a percentagem das empresas que apresentam um departamento dedicado à reabilitação urbana nas páginas de internet.

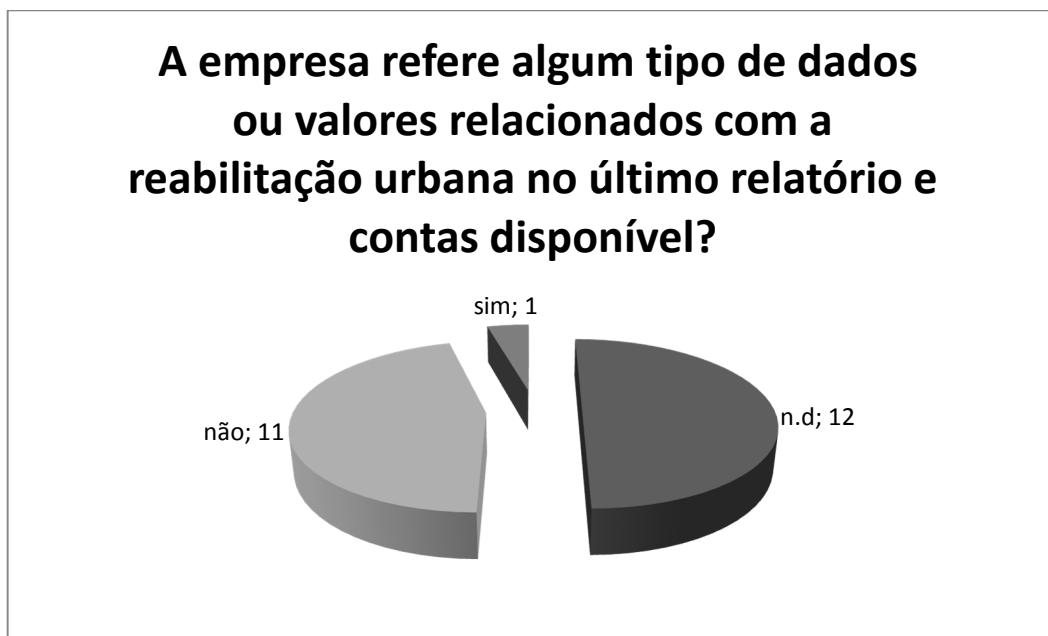
Figura 2 – Departamento para a Reabilitação Urbana



Como é possível analisar através da visualização da figura 2, a maior parte das empresas analisadas (71%), não possui departamento exclusivo para a reabilitação urbana nas suas páginas online. Em contraste, apenas um quarto das empresas (25%) apresentam um departamento dedicado a reabilitação urbana.

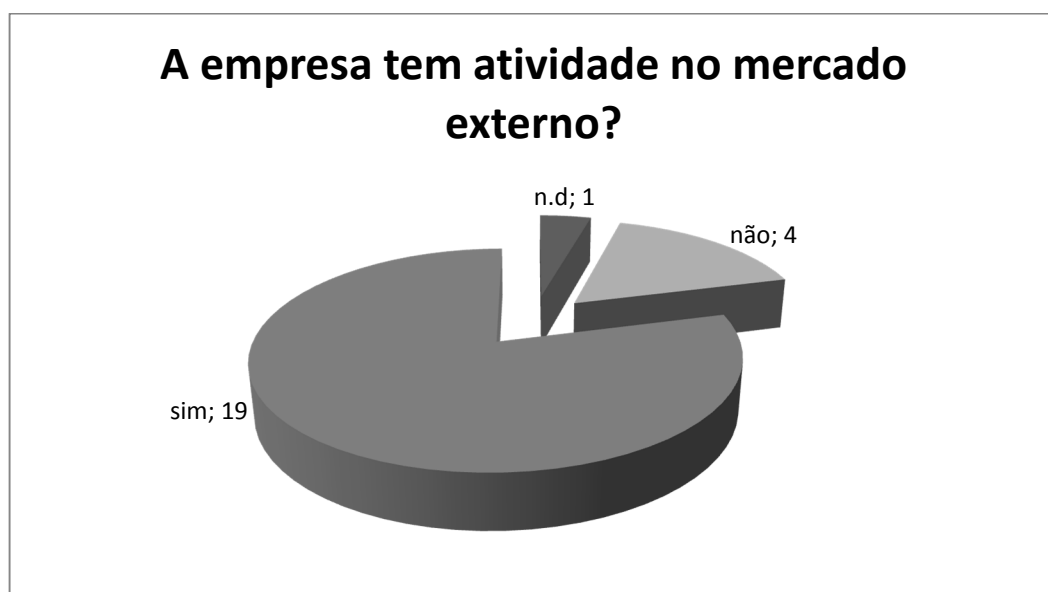
A figura 3 demonstra, apesar da falta de dados disponíveis para uma amostra mais representativa (50% das empresas analisadas não disponibilizavam informação nos seus Relatórios e Contas), a pouca importância atribuída à reabilitação urbana.

Figura 3 – A Reabilitação Urbana nos relatórios e contas disponíveis



Ao contrário da pouca importância da reabilitação urbana nas empresas referidas, podemos constatar que a grande maioria das empresas analisadas exercem atividade no mercado externo. Apenas 5 empresas não referem ter atividade externa, como podemos constatar na seguinte figura 4.

Figura 4 – Atividade no Mercado Externo



É possível concluir também que as empresas com maior volume de faturação exercem uma grande parte da sua atividade no estrangeiro, sendo que em alguns casos essa atividade representa mais de 50 % do total do volume de negócio. As empresas que não referem ter atividade no mercado externo são, em geral, empresas com um volume de faturação mais reduzido relativamente às outras empresas analisadas.

Em conclusão da análise feita à tabela 4, podemos constatar que, a reabilitação urbana, apesar de ser uma alternativa às novas construções, é referida com um menor destaque no seio das grandes empresas do setor da construção do que a maioria das atividades relacionadas com a construção (construção de estradas, barragens, obras públicas, etc...). Em contrapartida, a generalidade das empresas com maior volume de negócio dão principal relevância à internacionalização, tendo aí uma aposta forte para fazer frente à atual situação económica e, em consequência, às oportunidades que surgem em Portugal para manter as suas atividades em funcionamento.

5.2. A Importância da Reabilitação Urbana nas PME do Setor de Construção Civil e Obras Públicas na Região Norte

Neste estudo é finalmente apresentada a análise às respostas do inquérito que foi realizado por parte da AICCOPN aos seus associados no passado mês de Maio de 2013 em relação à reabilitação urbana e a internacionalização. Esta análise com recurso, exclusivamente ao programa de estatística SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*) é fundamental para responder às duas últimas questões propostas na parte introdutória da dissertação que são:

Q4: Que relação existe entre reabilitação urbana e outras características das PME do setor da construção civil e obras públicas?

Q5: Qual a importância que assume a reabilitação urbana e internacionalização na estratégia das PME do setor da construção civil e obras públicas?

Tal como foi referido no capítulo anterior (Metodologia de Investigação), para cada questão principal existem cerca de 130 respostas por parte de empresas associadas ao estudo e as quais são caracterizadas praticamente na sua totalidade como PME.

Dada a dimensão da amostra, a análise de dados tem como base principal os diferentes escalões de volume de negócios das empresas que constam na amostra.

Uma vez que o principal objetivo do estudo empírico consiste em compreender qual é a importância da Reabilitação Urbana (RU) e da realização de trabalhos no Mercado Externo (ME) por parte das empresas do sector da construção civil e obras públicas, de acordo com a própria capacidade humana e financeira destas para fazer frente à quebra das novas construções e aos cortes nas grandes obras públicas em Portugal, foram elaborados “cross-tabulations” usando para o efeito o Programa SPSS.

Antes de analisar os dados diretamente relacionados com a RU e ME, é importante caracterizar melhor a amostra. Nas tabelas seguintes é possível analisar as empresas da amostra por tipo de atividade e volume de negócios

Tabela 5 – Empresas Promotor Imobiliário por volume de negócios

		Promotor Imobiliário					Total
		Não	50%	10%	100%	25%	
Volume Negócios	Inferior a 500 mil €	50	1	1	2	0	54
	De 500 mil € a 2 milhões de €	46	1	0	0	1	48
	De 2 a 10 milhões de €	23	0	0	2	0	25
	De 10 a 50 milhões de €	9	0	0	0	0	9
Total		128	2	1	4	1	136

Com a análise da tabela 5 é possível concluir que em 136 empresas, apenas 8 responderam que atuam a 100% ou parcialmente como promotores imobiliários. Das empresas que responderam que possuem parte da atividade como promotores imobiliários, 4 dedicam-se na totalidade à promoção imobiliária (100%), das quais 2 se situam no escalão de volume de negócio em 2012 inferior a 500 mil euros e outras 2 têm um volume de negócio entre os 2 a 10 milhões de euros. É possível também concluir que as 4 restantes empresas

que possuem atividade parcial (10, 25 e 50%) como promotor imobiliário se situam nos dois escalões inferiores de volume de negócio. Por fim, é possível ver que das 9 empresas com um volume de negócio entre 10 a 50 milhões nenhuma possui atividade na promoção imobiliária.

Em conclusão, podemos referir que das empresas que fazem parte da amostra, apenas 2 com um volume de negócio significativo (entre 2 a 10 milhões de euros) se dedicam na totalidade à promoção imobiliária, sendo as restantes empresas com parte total ou parcial na promoção imobiliária caracterizadas como empresas de menor dimensão em termos de volume de negócio.

Tabela 6 – Construtor de edifícios por volume de negócios

		Construtor de edifícios (percentagem da atividade da empresas)																			Total
		Zero	1	10	15	20	30	50	60	71	80	81	90	95	080	100	50	60	85	90	
Volume Negócios	Inferior a 500 mil €	19	0	1	0	0	0	3	0	0	2	0	2	1	1	23	0	0	1	1	54
	De 500 mil € a 2 milhões de €	21	1	0	2	2	1	2	3	0	1	0	1	1	0	10	1	2	0	0	48
	De 2 a 10 milhões de €	16	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	6	0	0	0	0	25
	De 10 a 50 milhões de €	4	0	1	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	9
	Total	60	1	3	2	2	1	6	4	1	4	1	3	2	1	40	1	2	1	1	136

A tabela 6 evidencia que mais de 50 por cento das empresas que fazem parte da amostra se dedicam na totalidade ou parcialmente à construção de edifícios (no total de 136, apenas 60 não possuem atividade na construção de edifícios). Cinco das nove empresas que se situam no escalão de 10 a 50 milhões de euros possuem atividade como construtor de edifícios. No entanto, grande parte das empresas que possuem atividade total ou parcial na construção de edifícios é caracterizada como de menor dimensão, ou seja, 35 empresas

situam.se no escalão inferior a 500 mil euros e 27 no escalão entre 500 mil e 2 milhões de euros.

Tabela 7 – Engenharia civil por volume de negócios

		Engenharia Civil (percentagem da atividade da empresa)																	Total
		Zero	2	5	10	19	20	25	29	40	50	60	90	99	000	10	100	30	
Volume Negócios	Inferior a 500 mil €	44	0	0	1	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	5	0	54
	De 500 mil € a 2 milhões de €	27	1	2	0	0	3	1	0	2	0	1	0	1	1	0	8	1	48
	De 2 a 10 milhões de €	11	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	9	0	25
	De 10 a 50 milhões de €	2	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	3	0	9
Total		84	1	2	2	1	6	1	1	3	3	1	2	1	1	1	25	1	136

Em relação à tabela 7, podemos referir que do total de 136 empresas, 52 possuem atividade total ou parcial em engenharia civil, sendo que 25 empresas se dedicam a 100 por cento a esta atividade. É importante referir que das 9 empresas do maior escalão de volume de negócio, apenas duas não tem atividade em engenharia civil e podemos também, ao analisar o mesmo escalão do quadro anterior (volume negócio*construtor edifícios), concluir que algumas empresas que possuem atividade parcial como construtor de edifícios (10, 71 e 80%) podem completar a totalidade da atividade da empresa como trabalhos de engenharia civil, uma vez que, é possível analisar que existem empresas no último escalão que possuem 20, 29 e 90% da atividade neste ramo.

Tabela 8 – Atividades especializadas por volume de negócios

		Atividades Especializadas (percentagem da atividade da empresa)																				Total
		Zero	5	8	10	20	25	36	50	60	80	85	90	95	000	10	100	40	5	700		
Volume Negócios	Inferior a 500 mil €	36	1	0	2	2	0	0	3	0	0	0	2	0	0	0	7	0	1	0	54	
	De 500 mil € a 2 milhões de €	27	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	8	1	0	1	48	
	De 2 a 10 milhões de €	20	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	25	
	De 10 a 50 milhões de €	7	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	9	
	Total	90	1	1	3	4	1	1	5	1	1	1	3	1	1	1	18	1	1	1	136	

A tabela 8 demonstra-nos que 46 empresas laboram de forma total ou parcial em atividades especializadas, situando-se estas, maioritariamente, nos dois escalões inferiores em termos de volume de negócio.

Em resumo, a amostra é composta por empresas do sector da construção especializadas em diferentes tipos de atividades. Em alguns casos, estas dedicam-se a 100 por cento a uma determinada atividade, enquanto que outras se dedicam de forma parcial a dois ou mais tipos de atividades dentro do mesmo sector de construção. A atividade que possui o maior número de empresas que nela laboram de forma total ou parcial é a de construção de edifícios com um total de 76 empresas, seguido pela atividade de engenharia civil com 52 empresas e pelas atividades especializadas com um total de 46 empresas. Por fim a atividade que possui menor número de empresas que laboram nela de forma total ou parcial é a da promoção imobiliária com apenas 8 empresas.

Nas tabelas seguintes é possível analisar qual a importância da reabilitação urbana e do mercado externo nas empresas da amostra. Para o efeito foram elaboradas diferentes

tabelas com base em critérios relacionados com a presença e evolução da atividade nestes dois segmentos.

Tabela 9 – Trabalha na RU por volume de negócios

		Empresa Trabalha na RU			Total
		de forma permanente	de forma ocasional	não	
Volume Negócios	Inferior a 500 mil €	11	25	13	49
		22,4%	51,0%	26,5%	100,0%
	De 500 mil € a 2 milhões de €	8	24	13	45
		17,8%	53,3%	28,9%	100,0%
	De 2 a 10 milhões de €	1	11	13	25
		4,0%	44,0%	52,0%	100,0%
	De 10 a 50 milhões de €	2	4	1	7
		28,6%	57,1%	14,3%	100,0%
	Total	22	64	40	126
		17,5%	50,8%	31,7%	100,0%

Ao analisar a tabela 9 podemos concluir que no total de 126 empresas, 22 trabalham de forma permanente na RU, 64 foram as que responderam trabalhar na RU de forma ocasional e por fim, 40 empresas dizem não trabalhar na RU, ou seja, aproximadamente metade das empresas encontram na RU uma forma de trabalho ocasional, enquanto que apenas cerca de 17 por cento das empresas encontram na RU um trabalho permanente. Por fim, mais de 40 por cento das empresas não têm atividade na RU.

Uma vez que a amostra é fortemente composta por empresas com volume de negócio inferior a 2 milhões de € e de forma a fazer uma análise comparativa entre os diversos escalões de volume de negócios, podemos analisar as percentagens que surgem na tabela para compararmos o peso das empresas que trabalham ou não na RU entre esse mesmos escalões. A RU surge como um trabalho ocasional para a maioria das empresas nos diversos escalões à exceção das empresas com volume de negócios entre os 2 a 10 milhões

de euros, onde 52 por cento das empresas não trabalha na RU, 44 por cento fazem-no de forma ocasional e apenas 4 por cento de forma permanente.

Nos restantes escalões, a RU surge como um trabalho ocasional para mais de 50 por cento das empresas, sendo que, nas empresas com volume de negócio inferior a 2 milhões de euros, cerca de 20 por cento trabalham na RU de forma permanente e aproximadamente 27 por cento não fazem este tipo de trabalho. Por fim, no escalão de empresa entre 10 a 50 milhões de euros, como já foi referido, mais de metade das empresas trabalha ocasionalmente na RU, enquanto que apenas 14,3 por cento não exerce este tipo de atividade e 28,6 por cento fazem-no de forma permanente.

Em suma, a RU surge maioritariamente como um trabalho ocasional nas empresas dos diversos escalões da amostra (o anexo 12 reforça esta mesma ideia através da visualização da tabela com o peso da RU nas empresas por volume de negócios) com exceção das empresas com volume de negócio entre 2 a 10 milhões de euros onde a maioria não trabalha na RU. Podemos também referir que em geral cerca de um terço das empresas não trabalha na RU e uma percentagem inferior a 20 por cento trabalha de forma permanente na RU.

Tabela 10 – Atividade em Mercados Externos por Volume de Negócios

	Atividade em ME			Total
	Sim	Não	Não, mas tem planos para estar presente nos próximos 2 anos	
Volume Negócios	1	48	3	52
	1,9%	92,3%	5,8%	100,0%
	7	34	7	48
	14,6%	70,8%	14,6%	100,0%
	11	13	1	25
	44,0%	52,0%	4,0%	100,0%
De 10 a 50 milhões de €	5	2	2	9
	55,6%	22,2%	22,2%	100,0%
Total	24	97	13	134
	17,9%	72,4%	9,7%	100,0%

Em relação a atividades nos ME, a tabela 10 ajuda-nos a compreender qual a importância deste tipo de atividade nas empresas que constituem a amostra. É possível referir que num total de 134 empresas, 97 não tem nem planeia ter nos próximos dois anos atividades nos ME o que constitui 72,4 por cento do total da amostra, enquanto que 24 empresas têm atividade neste segmento e 13 empresas pretendem estarem presentes nos próximos dois anos nos ME.

No entanto, como já foi referido, a amostra é constituída maioritariamente por empresas de pequena dimensão, o que influencia o peso total da amostra em relação ao número de empresas com atividade nos ME. Tendo em conta este facto e visualizando a tabela, podemos encontrar um tipo de comportamento inverso à medida que a dimensão das empresas aumenta, ou seja, quando maior o volume de negócios da empresa, maior é a percentagem de empresas que tem atividade nos ME e menor a percentagem das empresas que não tem atividade neste tipo de segmento. Sendo assim, podemos referir que enquanto que apenas 1,9 por cento das empresas com volume de negócio inferior a 500 mil euros têm atividade nos ME e 92,3 por cento não têm, nem planeiam ter, nos próximos dois anos atividade nos ME. A realidade em relação às empresas com volume de negócio entre 10 a 50 milhões de euros é muito diferente, uma vez que 55,6 por cento possui atividade nos ME e 22,2 por cento não tem, nem planeiam ter atividade nos ME nos próximos dois anos.

Em conclusão, a dimensão e capacidade financeira das empresas de construção influenciam diretamente a capacidade destas poderem internacionalizar a sua atividade.

Nos anexos 4 até ao 11 podemos visualizar as tabelas relativas as atividades em RU e ME por parte das empresas da amostra, tendo em consideração as diferentes atividades a que estas se dedicam (promotor imobiliário, construtor de edifícios, engenharia civil e atividades especializadas).

Nas três tabelas seguintes podemos analisar a evolução das atividade na RU e ME nos 12 meses anteriores, e qual a estratégia que algumas empresas pretendem adotar na RU

Tabela 11 – Evolução da RU por Volume de Negócios

		RU evolução			Total
		cresceu	estabilizou	decreceu	
Volume Negócios	Inferior a 500 mil €	10	11	21	42
	De 500 mil € a 2 milhões de €	8	15	12	35
	De 2 a 10 milhões de €	3	5	6	14
	De 10 a 50 milhões de €	1	1	4	6
Total		22	32	43	97

A tabela 11 demonstra-nos que a maior parte das empresas que trabalha na RU de forma permanente ou ocasional (43 em 97 empresas) indicaram que o trabalho neste tipo de segmento sofreu um decréscimo nos últimos 12 meses. No entanto, é no escalão entre os 10 a 50 milhões euros que o peso das empresas que indicaram ter sofrido um decréscimo na atividade da RU é maior com 4 empresas num total de 6. Nas seguintes categorias de volumes de negócios é possível visualizar que, com exceção da categoria entre 500 mil a 2 milhões de euros (com 12 empresas que dizem ter sofrido um decréscimo, 15 estabilizaram e 8 dizem ter evoluído na RU), a atividade da RU apresenta mais empresas que dizem ter sofrido um decréscimo na atividade. Ou seja, na generalidade das empresas de diversas dimensões, a atividade no segmento da RU sofreu um decréscimo nos últimos 12 meses (44,3 por cento), seguido de empresas que dizem que a atividade neste segmento estabilizou (33 por cento) e por fim empresas que dizem ter obtido uma evolução positiva na RU (22,7 por cento).

Tabela 12 – Evolução da atividade nos ME por Volume de Negócios

		Evolução da atividade nos ME			Total
		cresceu	estabilizou	decreceu	
Volume Negócios	Inferior a 500 mil €	0	3	2	5
	De 500 mil € a 2 milhões de €	5	1	2	8
	De 2 a 10 milhões de €	6	3	0	9
	De 10 a 50 milhões de €	4	0	0	4
Total		15	7	4	26

A tabela 12 reforça a ideia que as empresas de maior dimensão em termos de volume de negócio são as que têm maior capacidade para apostar na internacionalização para fazer frente à crise interna no setor da construção. Com a análise da tabela, podemos concluir que não existe nenhuma empresa com volume de negócio inferior a 500 mil € que refira ter tido um crescimento da atividade nos ME nos últimos 12 meses, sendo que em 5 empresas que se encontram neste escalão de volume de negócio, 3 afirmam ter estabilizado a atividade nos ME e 2 afirmam ter havido um decréscimo dessa mesma atividade. No entanto, ao analisar as empresas com maior volume de negócio, é possível visualizar que quanto maior o volume de negócio das empresas, menor é o número de empresas que afirma ter tido um decréscimo ou uma estabilização da atividade no ME, sendo que no último escalão de empresas com volume de negócio entre 10 a 50 milhões de euros que totalizam um total de 4 empresas, todas elas afirmam ter obtido um crescimento da atividade nos ME nos últimos 12 meses.

Tabela 13 – Estratégia quanto à RU por Volume de Negócios

		Estratégia RU				Total
		sair do mercado	diminuir atividade	manter atividade	aumentar atividade	
Volume Negócios	Inferior a 500 mil €	2	2	22	14	40
	De 500 mil € a 2 milhões de €	0	4	10	19	33
	De 2 a 10 milhões de €	0	0	2	11	13
	De 10 a 50 milhões de €	0	0	0	6	6
Total		2	6	34	50	92

A tabela 13 demonstra, que de facto, a RU assume alguma importância para as empresas. Num total de 92 empresas, apenas 2 pretendem sair do mercado (com volume de negócios inferior a 500 mil euros) e 6 pretendem diminuir a atividade neste segmento. É importante referir que todas elas são caracterizadas por serem empresas com um volume de negócio inferior a 2 milhões de euros, ou seja de pequena dimensão. Ou seja, em 92 empresas, apenas 8 responderam que pretendem sair do mercado (todas elas com volume de negócio

inferior a 2 milhões de euros), as restantes pretendem manter ou aumentar a atividade na RU, o que reflete a importância deste segmento no sector da construção.

É importante referir que ao considerarmos as empresas com maior dimensão em volume de negócios, todas as 6 empresas que se encontram no último escalão pretendem aumentar a atividade na RU e das 13 empresas com volume de negócio entre os 2 a 10 milhões de euros, todas elas pretendem aumentar ou manter a atividade na RU o que pode ajudar a tirar breves conclusões quanto à importância que assume a RU nas estratégias adotadas pelas empresas para fazerem face à crise existente nas novas construções.

No que respeita à evolução da atividade na RU e nos ME e às perspetivas para a RU, é possível referir que a RU assume uma grande importância para a generalidade das empresas, independentemente do tamanho destas, uma vez que a maioria pretende manter ou aumentar a atividade neste segmento. No entanto a atividade na RU parece não ser constante, uma vez que, como podemos visualizar na tabela 11, a atividade na RU sofreu um decréscimo nos últimos 12 meses em 44,3 por cento das empresas e estabilizou em 33 por cento das empresas sendo que apenas 22,7 por cento das empresas dizem ter tido um aumento da atividade neste segmento.

Quanto à evolução da atividade nos ME, é possível referir que de acordo com a tabela 12, a capacidade financeira das empresas tem uma influência direta na evolução deste tipo de atividade, tendo nas empresas com maior dimensão financeira uma evolução positiva e à medida que diminui o volume de negócio, maior é o número de empresas que obtiveram uma estabilização ou decréscimo da atividade nos ME.

Por fim, para completar a análise, na tabela 14 apresentamos em simultâneo a Atividade de RU e ME por volume de negócio

Tabela 14 – A Atividade de RU e ME em Simultâneo por Volume de Negócios

Volume Negócios			Atividade em ME			Total
			Sim	Não	Não, mas tem planos para estar presente nos próximos 2 anos	
Inferior a 500 mil €	Trabalha na RU	de forma permanente	0	9	1	10
		de forma ocasional	1	23	1	25
		não	0	12	1	13
	Total		1	44	3	48
De 500 mil € a 2 milhões de €	Trabalha na RU	de forma permanente	1	6	1	8
		de forma ocasional	2	18	4	24
		não	3	8	2	13
	Total		6	32	7	45
De 2 a 10 milhões de €	Trabalha na RU	de forma permanente	0	1	0	1
		de forma ocasional	8	2	1	11
		não	3	10	0	13
	Total		11	13	1	25
De 10 a 50 milhões de €	Trabalha na RU	de forma permanente	0	1	1	2
		de forma ocasional	2	1	1	4
		não	1	0	0	1
	Total		3	2	2	7
Total	Trabalha na RU	de forma permanente	1	17	3	21
		de forma ocasional	13	44	7	64
		não	7	30	3	40
	Total		21	91	13	125

Ou seja, esta tabela permite-nos analisar o número de empresas que trabalha na RU de forma permanente ou ocasional e que não trabalha na RU cruzando com o número de empresas que tem ou não atividade no ME ou que planeiam estar presentes no ME nos próximos 2 anos, como também podemos analisar o número de empresas que tem os dois tipos de atividades em simultâneo em diferentes níveis de volume de negócios.

Da análise da tabela 14 podemos concluir que no total da amostra, existem 21 empresas que trabalham de forma permanente na RU, 64 empresas que trabalham de forma ocasional e 40 que não têm atividade neste segmento. Existem 21 empresas que tem atividade nos ME, 13 não têm, mas planeiam estar nos ME nos próximos dois anos e 91 empresas não têm nem planeiam ter atividade nos ME nos próximos dois anos. É interessante referir das 21 empresas que tem atividade nos ME, apenas uma trabalha de forma permanente na RU, 13 trabalham de forma ocasional e 7 não tem atividade neste segmento. Das 21 empresas que trabalham de forma permanente na RU, como foi referido, apenas 1 mantém atividade nos ME, 17 não tem atividade neste segmento e 3 ainda não tem atividade nos ME, mas planeiam estar presentes nos próximos dois anos.

Uma vez que, apenas uma única empresa (com volume de negócio entre 500 mil euros e 2 milhões de euros) trabalha de forma permanente na RU e tem atividade nos ME em simultâneo num total de 125 empresas, é difícil concluir que a dimensão financeira das empresas influencia diretamente a capacidade destas poderem ter os dois tipos de atividades de forma permanente em simultâneo. No entanto a tabela 14 reforça mais uma vez o facto que a capacidade financeira das empresas do setor da construção influencia a presença destas nos mercados externos e a reabilitação surge em mais de 50 por cento dos casos como uma atividade realizada de forma ocasional, independentemente da dimensão das empresas em termos de volume de negócios.

5.2.1. Análise do peso da reabilitação urbana e da internacionalização na atividade das empresas.

Após terem sido apresentadas diversas análises relacionadas com a Reabilitação Urbana e atividade no Mercado Externo e de forma a reforçar a ideia que tem vindo a ser desenvolvida ao longo do estudo, é importante apresentar uma relação entre o peso da atividade na Reabilitação Urbana e o peso da atividade em Mercados Externos por das diferentes empresas com referência na sua dimensão em termos de número de trabalhadores.

Para o efeito, foi elaborada uma correlação de Pearson entre o cruzamento das duas variáveis selecionadas com o acompanhamento de um gráfico scatterplot onde podemos visualizar uma regressão linear que demonstra se a relação entre as duas variáveis selecionadas é crescente ou decrescente.

É de referir que o coeficiente de correlação linear de Pearson varia entre -1 e +1, sendo que se este for positivo, existe uma relação direta entre as variáveis, ou seja, o aumento do valor de uma variável corresponde ao aumento do valor da outra variável. Quando este valor é negativo, a relação entre as variáveis é inversa, ou seja, o aumento do valor de uma variável corresponde à diminuição do valor da outra variável. Por fim, se o valor referente ao coeficiente de correlação linear de Pearson for nulo ou próximo deste valor, não existe correlação linear.

De forma a prosseguir com o estudo, na seguinte tabela 15 podemos analisar a correlação entre o peso da RU e o número de trabalhadores das empresas.

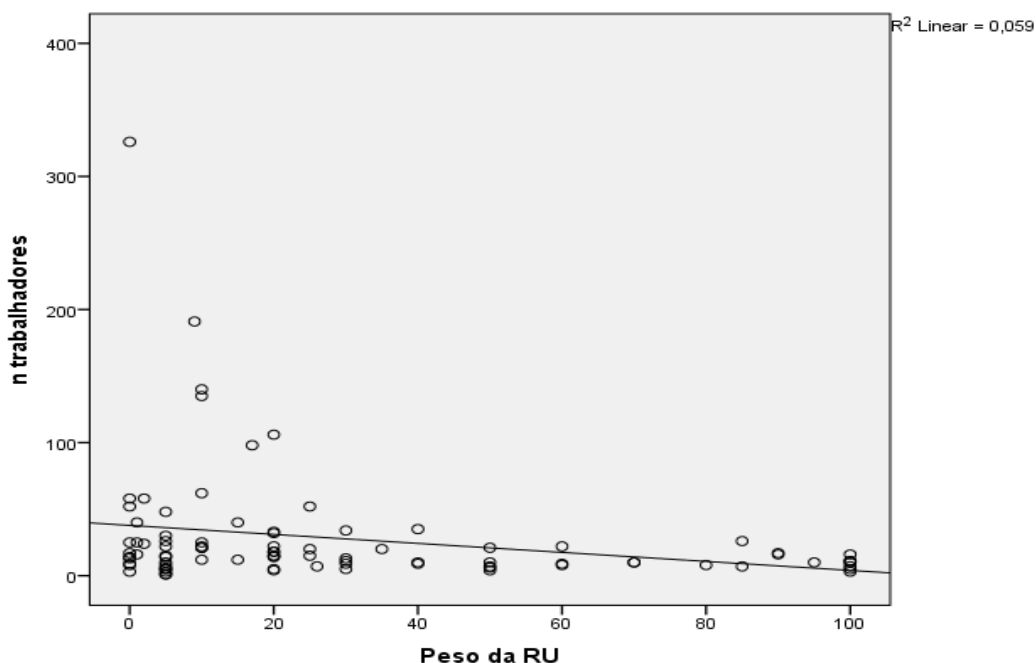
Tabela 15 – Correlação entre o Peso da RU e o N° de Trabalhadores

		Nº trabalhadores	Peso da RU
Nº trabalhadores	Correlação de Pearson	1	-,242*
	Significância (2-tailed)		,023
	N	88	88
Peso da RU	Correlação de Pearson	-,242*	1
	Significância (2-tailed)	,023	
	N	88	92

*. Correlação é significativa para um intervalo de confiança de 5% (2-tailed).

Ao analisar a tabela 15 podemos referir que existe uma correlação de Pearson negativa entre o número de trabalhadores e peso da RU em 0,242, ou seja, quanto mais trabalhadores tem as empresas, menor será o peso da RU. Essa relação negativa é representada no seguinte gráfico como podemos analisar na seguinte figura 5.

Figura 5 – Regressão linear entre o n° de trabalhadores e Peso da RU



Como podemos observar na figura 5, à medida que o número de trabalhadores diminui nas empresas, o peso da RU na atividade da empresa sofre um ligeiro aumento. O que

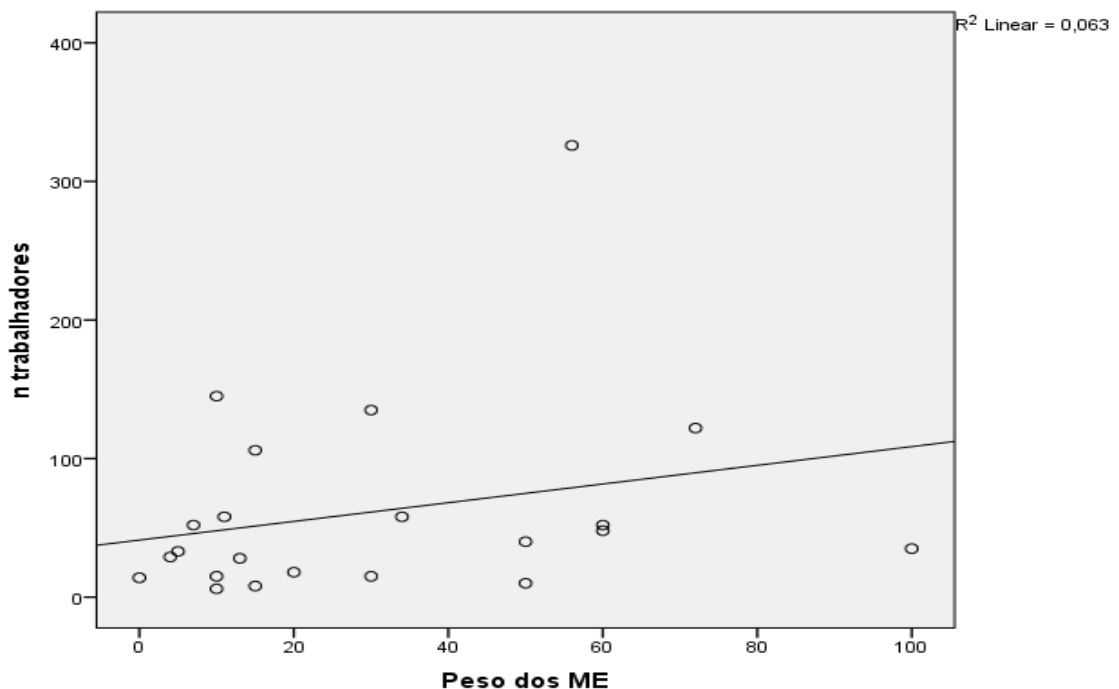
demonstra que existe uma relação negativa entre a dimensão da empresa em termos de trabalhadores e o peso da RU no total da atividade da mesma.

Tabela 16 – Correlação entre o Peso dos ME e o N° de Trabalhadores

		Nº trabalhadores	Peso dos ME
Nº trabalhadores	Pearson Correlation	1	,250
	Sig. (2-tailed)		,261
	N	134	22
Peso dos ME	Pearson Correlation	,250	1
	Sig. (2-tailed)	,261	
	N	22	25

A tabela 16 indica-nos que existe uma correlação de Pearson positiva em 0,250 entre o número de trabalhadores e o Peso dos ME, ou seja quanto maior o número de trabalhadores de uma empresa, maior será o peso dos ME na atividade da mesma.

Figura 6 – Regressão linear entre o nº de trabalhadores e Peso dos ME



Com a análise da tabela 16 e da figura 6, podemos de facto, observar uma relação positiva, na qual o aumento do número de trabalhadores incide num aumento do peso dos ME na atividade das empresas.

Após a análise dos gráficos e dos coeficiente de Pearson, é possível reforçar a ideia que a dimensão da empresa influencia a evolução positiva ou negativa do peso da RU e dos ME na atividade total das empresas que dizem estarem nestes segmentos. Sendo assim, podemos concluir que, quanto maior a dimensão das empresas em termos de trabalhadores menor será peso da RU no total da atividade da empresa e de forma oposta maior será o peso dos ME.

5.3. Conclusão da análise empírica

A reabilitação urbana tem assumido, em Portugal, uma importância crescente ao longo do tempo, tendo sido aprovada legislação que visa promover a reabilitação e conservação do património construído. Os centros urbanos contêm diversas áreas com necessidade de serem reabilitadas constituindo um mercado com muitas oportunidades para as empresas dos setor da construção poderem nele encontrar um “refúgio” face à situação económica do país, onde tem havido constantes quebras nas novas construção.

Com a análise realizada às paginas de internet e Relatórios e Contas de algumas das maiores empresas do setor da construção com sede na Região Norte de Portugal e com a análise às respostas do inquérito realizado pela AICCOPN, foi possível chegar a algumas conclusões sobre a importância da reabilitação urbana e da internacionalização como possíveis alternativas adotadas por empresas deste setor para fazerem face à quebra das novas construções e cortes nas grandes obras públicas.

A reabilitação urbana assume uma importância crescente na generalidade das empresas, no entanto, esta apresenta-se ainda, como uma atividade que surge de forma ocasional para cerca de metade das empresas do setor da construção, independentemente da dimensão destas. Das empresas que dizem ter atividade no segmento da reabilitação urbana, é possível referir que quanto maior a dimensão da empresa, menor será o peso deste segmento no total da atividade da empresa.

Existem alguns entraves relacionados com reabilitação urbana que podem ter reflexos no desenvolvimento deste tipo de atividades. No anexo 14 é possível visualizar que as principais condicionantes à atividade neste segmento são a procura por parte de investidores ou proprietários, os regulamentos técnicos, organização da obra em contexto urbano, identificação de parceiros adequados e rendibilidade do investimento em reabilitação.

Por fim, foi possível compreender que a internacionalização constitui uma aposta forte por parte das empresas com maior capacidade financeira, sendo que, na generalidade dos casos, as empresas com um volume de negócios considerável têm atividade nos mercados externos, surgindo alguns casos de empresas que possuem mais de 50 por cento do volume de negócios proveniente de atividades realizadas no estrangeiro. Foi possível também conferir que a dimensão da empresa tem influência positiva no peso da atividade em mercados externos quando maior for esta.

Capítulo 6 – Conclusão

A Promoção da Reabilitação Urbana surge, atualmente, como uma política com inúmeras vantagens ambientais, culturais e económicas. Em termos ambientais, podemos referir, entre outros, a reutilização de materiais e a capacidade de repovoar os centros urbanos combinando esse repovoamento com a diminuição de deslocações pendulares e o uso de transportes alternativos ao transporte privado. Na cultura, a reabilitação urbana ajuda a preservar o património cultural das cidades aumenta a qualidade de vida e contribui para uma maior atração de classes criativas. Por fim, a reabilitação urbana proporciona inúmeras oportunidades económicas, para diversos setores económicos, entre os quais se inclui o setor da construção civil e obras públicas. Nesta dissertação avaliamos em que medida a reabilitação urbana é percebida pelas empresas de construção civil e obras públicas como uma alternativa viável à quebra das novas construções e se é vista como uma opção estratégica viável para combater a crise vivida nos últimos anos no setor.

A reabilitação urbana e a internacionalização das empresas do setor da construção civil e obras públicas poderão ser duas das vias para se fazer face à quebra das novas construções. Através da análise das páginas online e Relatórios e Contas de um conjunto de empresas de média e grande dimensão do setor da construção civil e obras públicas, juntamente com a análise das respostas ao inquérito realizado pela AICCOPN aos seus associados (maioritariamente PME), foi possível chegar a algumas conclusões sobre a importância que estes dois segmentos assumem na constituição de alternativas viáveis à constante diminuição das novas construções.

Após a análise empírica, é possível concluir que, apesar da reabilitação urbana assumir uma crescente importância na maioria das empresas, esta atividade, surge ainda, de forma ocasional em cerca de metade das empresas do setor da construção civil e obras públicas, independentemente da sua dimensão. Para as empresas que dizem ter atividade na reabilitação urbana, à medida que a dimensão destas aumenta, o peso da reabilitação urbana no total da atividade tem tendência a diminuir.

Existem alguns entraves que podem originar uma limitação na evolução do segmento da reabilitação urbana, nomeadamente, problemas relacionados com a procura por parte de

investidores ou dos próprios proprietários, os regulamentos técnicos, a organização da obra em contexto urbano, a identificação de parceiros adequados e a rentabilidade do investimento em reabilitação.

Em relação ao processo de internacionalização, foi possível concluir que este constitui uma forte aposta por parte das empresas do setor da construção com maior dimensão e capacidade financeira, sendo que o peso deste segmento no total da atividade das empresas que se encontram a laborar em mercados externos tem tendência a aumentar à medida que a dimensão da empresa também aumenta. Foi possível observar que a internacionalização representa em algumas empresas de grande dimensão mais de 50 por cento do volume de negócios.

Apesar de ter respondido às questões inicialmente propostas no capítulo introdutório para a realização desta dissertação, é possível identificar limitações no estudo realizado, nomeadamente o facto da análise de dados fazer referência apenas a uma amostra de PME do setor da construção civil e obras públicas. Não tendo sido possível inquirir as médias e grandes empresas do setor, optamos pela análise dos Relatórios e Contas dessas empresas. Em trabalhos futuros será necessário inquirir empresas desse segmento. Acresce que, dada a importância dos segmentos da Reabilitação Urbana e Internacionalização, será muito útil usar outro tipo de aproximação, nomeadamente estudo de casos de sucesso e avaliação do contributo efetivo destes segmentos para a recuperação das empresas usando para o efeito informação económico-financeira não disponível no nosso trabalho.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B., & Hirst, S. (1998). Evaluation of Investor Behaviour in Urban Regeneration. *Urban Studies*, Vol. 36, No. 12, 2021-2045. School of the built Environment, Northern Ireland, 1999.
- AECOPS. (2009). *O Mercado da Reabilitação - Enquadramento, Relevância e Perspectivas*. AECOPS - Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços.
- AEP. (2007). *Sector da Construção – Relatório de Conjuntura*. Acedido a 02 de Abril de 2012, de AEP - Associação Empresarial de Portugal:
<http://www.aeportugal.pt/Areas/InfoEconomica/SinteseConjuntura/200704Construcao.pdf>
- Appleton, J. (2010). Reabilitação de Edifícios Antigos e Sustentabilidade. *VI ENEC 2010 - Encontro Nacional de Estudantes de Engenharia Civil*. Universidade de Évora.
- Boschma, R., & Iammarino, S. (2007). *Related variety and regional growth in Italy*. Brighton: The Freeman Centre, University of Sussex.
- Braga, T.A. (2011). *O Cluster da Reabilitação Urbana na Região do Norte de Portugal*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Economia e Gestão das Cidades da Faculdade de Economia do Porto, Universidade Porto.
- Cândida, P., Pinto-Leite, J., & Marques, N. (2009). O Programa Polis como impulsionador da regeneração urbana. *1º Congresso de Desenvolvimento Regional de Cabo Verde, 15º Congresso da APDR - Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional e 2º Congresso Lusófono de Ciência Regional, 3º Congresso de Gestão e Conservação da Natureza de 6 a 11 de Julho 2009*.
- CARTA DE ATENAS (1931). *Conclusões da conferência de Atenas sobre o Restauro dos Monumentos*. Serviço Internacional de Museus, Atenas, 21 a 30 de Outubro de 1931. IPPAR, 1996.

- CARTA DE VENEZA (1964). *Carta Internacional sobre a Conservação e Restauro de Monumentos e Sítios*. Texto aprovado no II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, em Veneza, no período de 25 a 31 de Maio de 1964. IPPAR, 1996.
- Carvalho, P., & Silva, A.M. (2012). Política e Requalificação de Cidades. O Exemplo de Leiria (Centro Litoral de Portugal). *Delos, Revista Desarrollo Local Sostenible*, Grupo Eumed.net y Red Académica Iberoamericana Local Global Vol 5. Nº15, Outubro 2012.
- CIP (2011). *Fazer acontecer a Regeneração Urbana*. Lisboa: CIP - Confederação Empresarial Portuguesa.
- Da Gama, M. (2011). *Internacionalização de Empresas de Construção Portuguesas: Análise de factores de sucesso e da gestão de risco em mercados emergentes*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Nova de Lisboa.
- Feio, A. (2011). Salvaguarda do Património Edificado: um Desafio do Passado para a Cidade de Amanha. Seminário organizado pela Câmara Municipal de Braga a 25 de Novembro de 2011 sobre *Programas Estratégicos para a Reabilitação do Centro Histórico de Braga*.
- Ferreira, C.A. (2009). *Construção Nova, Reabilitação de Edifícios e Construção Sustentável*. Monografia apresentada à Universidade Fernando Pessoa para obtenção do grau de Licenciatura em Engenharia Civil, Faculdade de Ciências.
- Ferreira, M.A. (2010). *A Eficiência Energética na Reabilitação de Edifícios em Portugal*. Lisboa 2010. Disponível: file:///C:/Users/Lopes/Desktop/Documentos%20tese/PDF/36_GeoForum.pdf, acedido em 15 de Novembro 2011.

- Governo da República Portuguesa. (2011). *Reabilitação Urbana*. Iniciativa para a Competitividade e o Emprego. Disponível: [file:///C:/Users/Lopes/Desktop/Documentos%20tese/PDF/Reabilitacao Urbana%20gov.pdf](file:///C:/Users/Lopes/Desktop/Documentos%20tese/PDF/Reabilitacao%20Urbana%20gov.pdf), acedido em 16 de Novembro de 2011.
- INE. (2013). *Construção: Obras Licenciadas e Construídas, 1º Trimestre de 2012 – Dados preliminares*. Instituto Nacional de Estatística, I.P.
- INE. (2012). *Estatísticas da Construção e Habitação 2010*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, I.P.
- Marques, B.P., & Madeira, C. (2010). Reabilitação Habitacional em Portugal: a avaliação dos programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH. *16º Congresso da APPR*. De 8 a 10 Julho 2010, Funchal, pp. 897-931. Disponível: <http://pt.scribd.com/doc/41619257/REABILITACAO-HABITACIONAL-EM-PORTUGAL-a-avaliacao-dos-programas-RECRIA-REHABITA-RECRIPH-e-SOLARH>, acedido em 18 de Abril 2013.
- Matos, F. (2007). Reabilitação Urbana da Baixa Portuense - Qualidade Habitacional. *Revista da Faculdade de Letras - Geografia - Universidade do Porto*. II Série, Volume I, 2007 – pp.33-54.
- Moura, D., Guerra, I., Seixas, J., & Freitas, M.J. (2005). A Revitalização Urbana. Contributo para a Definição de um Conceito Operativo. Artigo que é parte do relatório *Políticas Públicas de Revitalização: reflexão para formulação estratégica e operacional das actuações a concretizar no QREN*, Outubro de 2005.
- Mundstock, E., Fachel, J., Camey, S., & Agranonik, M. (2006). *Introdução à Análise Estatística Utilizando o SPSS 13.0*. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Instituto de Matemática. Caderno de Matemática e Estatística. Série B, Trabalho de Apoio Didático. Porto Alegre - Maio de 2006.

- OROC. (2013). *O Conceito de Empresas de Pequena e Média Dimensão (PME)*. Lisboa: Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Disponível: http://www.oroc.pt/revista/detalhe_artigo.php?id=18, acedido em 20 de Abril 2013.
- Pimentel, A., & Martins, J. (2005). *Reabilitação: Reabilitação de edifícios tradicionais*. Série Reabilitação. 1ª edição 2005. Disponível: <file:///C:/Users/Lopes/Desktop/Documentos%20tese/PDF/Reabilitacao%20de%20edificios%20tradicionais.pdf>, acedido em 25 de Outubro 2011.
- Pinho, A. (2009). *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana - Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Universidade de Lisboa - Faculdade de Arquitectura.
- Pinho, A. (2006). *Reabilitação de Edifícios vs Reabilitação Urbana: As contradições persistentes em Portugal*. LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Lisboa.
- Pires, C.M., & Bragança, L. (2011). *Reabilitação Urbana Sustentável – Reabilitação e conservação do património habitacional edificado. Sustentabilidade na Reabilitação Urbana – O Novo Paradigma do Mercado da Construção*.
- POLIS XXI. (2008). *Portugal, Política de Cidades POLIS XXI (2007-2013)*. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional - Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades.
- Porto Vivo, SRU – *Relatório e Contas 2010*. Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. (2013). Porto.
- Proença, B. (2013). *PME Líder 2013: Cinco anos a distinguir as melhores empresas*. Revista integrante do *Diário Económico* nº5654 de 16 de Abril de 2013. Disponível: [file:///C:/Users/Lopes/Desktop/Documentos%20tese/Estudo%20de%20Caso/pme 2013-%20as%20100+.pdf](file:///C:/Users/Lopes/Desktop/Documentos%20tese/Estudo%20de%20Caso/pme%202013-%20as%20100+.pdf), acedido em 26 de Junho 2013.

- Queirós, J. (2007). Estratégias e Discursos Políticos em Torno da Reabilitação de Centros Urbanos - Considerações exploratórias a partir do caso do Porto. *Sociologias, Problemas e Práticas*, n.º55, pp. 91-116.
- Queirós, M. (2010). Barcelona(s) cidade dos projectos ou projectos da cidade? *Finisterra*, XLV, 90, 2010, pp. 7-32.
- Silva, D. (2012). Reabilitação Urbana: *Projeto de Viabilidade para Reabilitação da Rua das Musas n.ºs 13 a 53*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Economia e Gestão das Cidades da Faculdade de Economia do Porto, Universidade Porto.
- Sousa, D. (2012). *As Parcerias na Estratégia de Internacionalização das Empresas de Construção Portuguesas*. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil do Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa.
- Tavares, A., Costa, A., & Varum, H. (2011). *Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios. Guia de intervenção*. Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro, Inovadomus, Junho de 2011.
- Tuna, C., & Teixeira, J. (2007). O Novo Regime de Arrendamento Urbano e o seu Impacto na Reabilitação Urbana. Caso de Estudo. *Congresso Construção 2007 - 3.º Congresso Nacional* 17 a 19 de Dezembro, Coimbra, Portugal. Universidade de Coimbra.
- Vázquez, I. (2005). A Reabilitação do Património Edificado no Contexto da Regeneração Urbana. 2.º *Seminário - A Intervenção no Património. Práticas de Conservação e Reabilitação*, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (2006).
- Vázquez, I. (2006). Desafios para a Reabilitação Urbana. *Workshop “Perspectivas da Reabilitação para o Futuro”* Aveiro - 29 de Janeiro 2006.

Legislação:

Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Decreto-Lei n.º 576/70, de 24 de Novembro.

Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro.

Decreto-Lei n.º 561/71, de 17 de Dezembro.

Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Decreto-Lei n.º 8/73, de 8 de Janeiro.

Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de Setembro.

Decreto-Lei n.º 449/83, de 26 de Dezembro.

Despacho 4/SEUH/85, de 22 de Janeiro.

Despacho nº 1/88, de 5 de Janeiro.

Decreto-Lei n.º 4/88, de 6 de Junho.

Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho.

Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho.

Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro.

Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

Ciberlogia:

<http://www.ine.pt>

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru>

<http://www.aiccopn.pt>

<http://www.aecops.pt>

<http://www.portovivosru.pt>

<http://www.oroc.pt>

ANEXOS

Anexo 1: Inquérito online sobre a Reabilitação Urbana

QUESTIONÁRIO / ENTREVISTA A EMPRESAS E ENTIDADES LIGADAS AO SECTOR DA CONSTRUÇÃO

Tema: A Reabilitação Urbana na região norte de Portugal

Objetivo: A presente dissertação pretende analisar se existe uma especialização na área da reabilitação urbana por parte das empresas e entidades que se encontram a laborar no sector da construção na região norte de Portugal e se é plausível falar na existência de um Cluster que resulte das sinergias geradas pelas diversas entidades com vista à complementação de instrumentos e conhecimentos que permitam o aumento da eficiência nas intervenções efetuadas em torno à reabilitação urbana.

Em resumo, é pretendido identificar se existe a formação de um Cluster²⁵ na reabilitação urbana que permita a interação de conhecimentos e instrumentos nas diversas entidades e empresas do sector da construção na zona norte de Portugal.

Para que seja possível entender se é possível verificar a existência de interações entre as entidades e empresas que laboram no sector da reabilitação urbana, elaborei um questionário, o qual a sua resposta constituiria uma preciosa ajuda na realização do meu trabalho.

Caso seja possível iria pedir-lhe o favor de responder ao questionário apresentado nas páginas seguintes até ao dia de de 2012.

Antes de mais, agradeço a sua contribuição e o facto de dispensar uma parte do seu

²⁵ Um Cluster é definido Segundo Michael Porter como sendo “concentrações geográficas de instituições e empresas num sector de atividade específico, relevando um papel fulcral na atividade económica na medida em que contribuem para a competitividade regional, potenciam a produtividade, uma maior capacidade de inovação e facilitam a comunicação e interação entre os agentes”

Um dos exemplos de cluster relacionado com a reabilitação/regeneração urbana mais popular a nível Europeu é o caso do bairro de Poblenou em Barcelona, este incluía 200 hectares de terrenos industriais no centro de Barcelona os quais foram reaproveitados e transformados numa área inovadora destinada ao sector económico na qual estão incluídas unidades habitacionais e espaços abertos.

Este projeto levou a cabo um grande trabalho regeneração urbana em que foram criadas diversas parcerias público-privadas envolvendo empresas de construção e arquitetos com o objetivo de concentrarem os diversos conhecimentos para realizarem de forma eficiente os trabalho de regeneração no bairro de Poblenou.

Os resultados dos trabalhos de reabilitação e regeneração realizados em Poblenou, foram a concentração (Cluster's) de diversas atividades económicas tais como os média, informática, tecnologias da medicina e energia (Queirós, 2010).

tempo no preenchimento deste questionário.

1. Tem participado ou já participou em parcerias com outras Empresas ou Entidades para a realização de projetos ou trabalhos de reabilitação urbana?

Sim ☐

Sim, mas sem serem formalizadas ☐

Não ☐

2. No seu entender, a participação em parcerias (formais ou informais) com empresas e entidades que operam no sector da construção é uma mais-valia na realização e concretização de projetos de reabilitação?

Sim ☐

Não ☐

- 2.1 No seu entender, a participação em parcerias (formais ou informais) com empresas e entidades que operam no sector da construção é uma mais-valia na realização e concretização de projetos de reabilitação?

Sim ☐

Não ☐

- 2.2 Em que tipo de parceria participou?

Para a elaboração do projeto ☐

Para a montagem financeira do projeto ☐

Na construção ☐

Na comercialização ☐

Conceção e construção ☐

Conceção, construção e comercialização ☐

Outra: _____

2.3 Que vantagens específicas trouxeram essas parcerias?

3. Existe algum condicionalismo que implique maior necessidade de envolvimento em parcerias com outras entidades e empresas na realização de trabalhos de reabilitação urbana?

Intervenções em zonas classificadas do ponto de vista arquitetónico ☐

Intervenções em zonas geridas por sociedades de reabilitação urbana ☐

Dimensão da operação ☐

Outros condicionalismos:

4. No seu ponto de vista, quais são as maiores dificuldades ou obstáculos existentes nas parcerias com as outras Entidades ou empresas para efeitos de reabilitação urbana?

Falta de experiência na gestão de projetos em parceria ☐

Desconfiança entre os parceiros ☐

Dificuldade na partilha dos benefícios ☐

Número insuficiente de projetos não permitindo consolidar parcerias ☐

Outras: _____

5. Se participou em parcerias para efeitos de reabilitação urbana esses parceiros são da mesma região ou de outra região (Norte; Centro; Lisboa e Vale do Tejo; Alentejo; Algarve)?

Da mesma região ☐

De região contígua ☐

De região não contígua ☐

Empresa/entidade de âmbito nacional ☐

Empresa/entidade internacional ☐

6. Na sua opinião, a formação de um cluster na reabilitação urbana, possibilitaria uma melhor resposta às necessidades existentes de reparação de edifícios degradados ou devolutos, principalmente nos centros históricos das cidades?

7. Nos últimos anos, a reabilitação urbana tem vindo a ser referida com um possível “refúgio” para atenuar o abrandamento das novas construções.
No seu entender, a reabilitação urbana é uma oportunidade (principalmente a curto prazo) para as empresas e entidades cuja atividade económica está relacionada com a construção?

8. Nos últimos anos, beneficiou de algum tipo de incentivo ou apoio por parte do Estado às empresas ou entidades privadas que laboraram na reabilitação urbana?

Sim ☐

Não ☐

9. No seu ponto de vista que tipo de apoios e medidas poderiam beneficiar a reabilitação urbana de forma a intensificar a atividade para a constituição de um Cluster?

10. Existe um departamento especializado em trabalhos de **reabilitação urbana** na empresa/entidade que representa?

Sim ☐

Não ☐

- 10.1 Se é uma empresa, qual é aproximadamente o peso que **representa** os trabalhos realizados na reabilitação urbana no total da atividade da Empresa/Entidade?

Em percentagem do volume de negócios _____ ☐

- 10.2 Os trabalhos em torno da reabilitação urbana têm vindo a assumir uma maior importância no total da atividade ao longo dos últimos anos?

Não temos atividade nessa área _____ ☐

Não temos atividades nessa área, mas equacionamos redirecionar parte da atividade para essa nova vertente _____ ☐

Temos atividades nessa área, mas não tem adquirido importância _____ ☐

Temos atividades nessa área, e tem adquirido importância _____ ☐

11. Empresa ☐
Outra Entidade Privada ☐
Outra entidade pública ☐

CAE da Empresa: _____

Emprego da Empresa: _____

Total de Proveitos em 2011: _____

Código Postal da entidade/empresa: _____

Anexo 2: Questionário AICCOPN



Inquérito às Empresas de Construção



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

Senhor Associado,

A AICCOPN vem, por este meio, solicitar a melhor colaboração de V. Exa. através do preenchimento do presente questionário de caracterização das empresas de construção, com especial enfoque na Reabilitação Urbana e Internacionalização, agradecendo a sua devolução nos próximos 10 dias.

Porto, maio de 2013

A Direção

Identificação da Empresa

1.1 Empresa: _____ Associado número:

1.2 Responsável (pelo inquérito): _____ Telefone:

1.3 Email: _____ N.º de Trabalhadores:

1.4 Qual foi o Volume de Negócios da empresa em 2012:

- ☐ Inferior a 500 mil de € ☐ De 500 mil € a 2 milhões de € ☐ De 2 a 10 milhões de €
☐ De 10 a 50 milhões de € ☐ Superior a 50 milhões de €

1.5. Assinale as regiões onde a empresa desenvolve a atividade:

- ☐ Região Norte ☐ Região Centro ☐ Região de Lisboa ☐ Região do Alentejo
☐ Região do Algarve ☐ R.A. Açores ☐ R.A. Madeira

1.6. Indique, em termos percentuais, a qual dos tipos de atividade se destina a produção da empresa:

Promotor Imobiliário % Construtor de Edifícios %

Engenharia Civil % Atividades Especializadas (Ex. Eletricidade, Carpintaria, AVAC, ...) %

1.7. A empresa é utilizadora de certificados digitais no âmbito de:

- ☐ Contratação Pública ☐ Branqueamento de Capitais ☐ Não utiliza

Observações:

Mercado da Reabilitação Urbana

2.1. A empresa trabalha no segmento da reabilitação urbana:

- ☐ de forma permanente ☐ de forma ocasional ☐ não

2.2. Qual o peso da reabilitação urbana no volume de negócios da empresa: %

2.3. Considera que a atividade da empresa neste segmento, nos últimos 12 meses:

- ☐ cresceu ☐ estabilizou ☐ decresceu

2.4. Qual a estratégia da empresa no que toca à reabilitação urbana, para os próximos dois anos:

- ☐ sair do mercado ☐ diminuir atividade ☐ manter atividade ☐ aumentar atividade

2.5. Predominantemente, qual o tipo da atividade desenvolvida pela empresa no segmento da reabilitação urbana:

- ☐ Promotor ☐ Parcerias / consórcio ☐ Empreiteiro Geral
☐ Fornecedor de materiais ☐ Subempreiteiro ☐ Trabalhos especializados

LIG002/3

15747

2.6. Onde desenvolve predominantemente a atividade de Reabilitação Urbana:

- ☐ Região Norte ☐ Região Centro ☐ Região de Lisboa ☐ Região do Alentejo
☐ Região do Algarve ☐ R.A. Açores ☐ R.A. Madeira

2.7. Indique os principais obstáculos / condicionantes à atividade na Reabilitação Urbana:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Regulamentos técnicos | <input type="checkbox"/> Identificação de parceiros adequados |
| <input type="checkbox"/> Prazos de licenciamento | <input type="checkbox"/> Desvalorização de propriedades |
| <input type="checkbox"/> Complexidade do licenciamento | <input type="checkbox"/> Acesso a financiamento bancário |
| <input type="checkbox"/> Rentabilidade do investimento em reabilitação | <input type="checkbox"/> Custo do financiamento bancário |
| <input type="checkbox"/> Legislação sobre reabilitação urbana | <input type="checkbox"/> Procura por parte de investidores/proprietários |
| <input type="checkbox"/> Falta de mão-de-obra qualificada | <input type="checkbox"/> Falta de materiais / equipamentos |
| <input type="checkbox"/> Qualidade dos projetos/acesso a projetistas | <input type="checkbox"/> Nível de fiscalidade |
| <input type="checkbox"/> Organização de obra em contexto urbano | <input type="checkbox"/> Outros: _____ |

2.8. Em 2013, prevê alterações nas prioridades estratégicas da empresa no segmento da reabilitação urbana:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> No tipo de produto | <input type="checkbox"/> Nos locais de atividade |
| <input type="checkbox"/> Nos preços praticados | <input type="checkbox"/> Reorganização estrutural da empresa |

Internacionalização

3.1. A empresa tem atividade no mercado externo:

- ☐ Sim ☐ Não ☐ Não, mas tem planos para estar presente nos próximos 2 anos

3.2. Se sim, qual o peso da internacionalização no volume de negócios da empresa:

			%
--	--	--	---

3.3. Quais são as principais atividades desenvolvidas no mercado externo:

3.4. Considera que a atividade da empresa no mercado externo, nos últimos 12 meses:

- ☐ cresceu ☐ estabilizou ☐ decresceu

3.5. Indique os países em que está presente:

Alemanha	<input type="checkbox"/>	Argélia	<input type="checkbox"/>	Argentina	<input type="checkbox"/>
Bélgica	<input type="checkbox"/>	Angola	<input type="checkbox"/>	Brasil	<input type="checkbox"/>
Espanha	<input type="checkbox"/>	Cabo Verde	<input type="checkbox"/>	Chile	<input type="checkbox"/>
França	<input type="checkbox"/>	Guiné Equatorial	<input type="checkbox"/>	Colômbia	<input type="checkbox"/>
Luxemburgo	<input type="checkbox"/>	Marrocos	<input type="checkbox"/>	Estados Unidos da América	<input type="checkbox"/>
Polónia	<input type="checkbox"/>	Moçambique	<input type="checkbox"/>	Mexico	<input type="checkbox"/>
Reino Unido	<input type="checkbox"/>	São Tomé e Príncipe	<input type="checkbox"/>	Venezuela	<input type="checkbox"/>
Roménia	<input type="checkbox"/>	Senegal	<input type="checkbox"/>	Perú	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>

3.6. Em que mercados adicionais a empresa planeia estar presente nos próximos dois anos:

Obrigado pela Colaboração

SEDE: Rua Álvares Cabral, n.º 306, 4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00 Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt E-mail: geral@aiccopn.pt

15747



Anexo 3: Crosstabulation entre Numero Trabalhadores e Volume de Negócios

	Volume Negócios				Total
	Inferior a 500 mil €	De 500 mil € a 2 milhões €	De 2 a 10 milhões de €	De 10 a 50 milhões de €	
1	2	0	0	0	2
2	2	0	0	0	2
3	3	0	0	0	3
4	3	0	1	0	4
5	9	0	0	0	9
6	2	1	1	0	4
7	5	0	0	0	5
8	5	1	0	0	6
9	5	0	1	0	6
10	7	1	0	0	8
11	2	2	0	0	4
12	0	4	0	0	4
13	0	2	0	0	2
14	2	2	0	0	4
15	2	1	1	0	4
16	0	4	2	0	6
17	2	1	0	0	3
18	0	2	0	0	2
20	1	3	1	0	5
21	0	3	0	0	3
22	0	4	0	0	4
24	0	1	0	0	1
25	0	2	1	0	3
26	0	2	0	0	2
27	0	1	0	0	1
28	0	0	1	0	1
29	0	1	0	0	1
30	0	1	1	0	2
32	0	1	0	0	1
33	0	1	1	0	2
34	0	1	0	0	1
35	0	2	0	0	2

n trabalhadores

36	0	0	1	0	1
38	0	0	1	0	1
40	0	1	1	0	2
43	0	0	1	0	1
48	0	0	1	0	1
52	0	1	1	1	3
55	0	0	1	0	1
58	0	0	2	0	2
62	0	0	1	0	1
81	0	0	1	0	1
90	0	0	1	0	1
98	0	0	0	1	1
106	0	0	0	1	1
119	0	1	0	0	1
122	0	0	0	1	1
135	0	0	0	1	1
140	0	0	0	1	1
145	0	0	0	1	1
191	0	0	0	1	1
326	0	0	0	1	1
Total	52	47	23	9	131

Anexo 4: Trabalha na RU por Promotor Imobiliário

	Promotor Imobiliário					Total
	Zero	50	10	100	25	
de forma permanente	22	0	0	0	0	22
Trabalha na RU de forma ocasional	62	1	0	1	1	65
não	37	1	1	3	0	42
Total	121	2	1	4	1	129

Anexo 5: Trabalha na RU por Construtor de Edifícios

		Construtor de edifícios																			Total
		Zero	1	10	15	20	30	50	60	71	80	81	90	95	080	100	50	60	85	90	
Trabalha na RU	de forma permanente	3	0	0	0	1	0	0	0	1	3	0	1	1	0	12	0	0	0	0	22
	de forma ocasional	27	1	1	2	0	1	4	4	0	1	1	2	1	1	15	1	2	1	0	65
	não	26	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	1	42
Total		56	1	2	2	2	1	6	4	1	4	1	3	2	1	38	1	2	1	1	129

Anexo 6: Trabalha na RU por Engenharia Civil

		Engenharia Civil																	Total
		Zero	2	5	10	19	20	25	29	40	50	60	90	99	000	10	100	30	
Trabalha na RU	de forma permanente	15	1	1	1	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	22
	de forma ocasional	42	0	1	0	1	3	1	0	3	2	1	0	1	1	1	7	1	65
	não	23	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	15	0	42
Total		80	1	2	2	1	6	1	1	3	3	1	1	1	1	1	23	1	129

Anexo 7: Trabalha na RU por Atividades Especializadas

		Atividades Especializadas																		Total
		Zero	5	8	10	20	25	36	50	60	80	85	90	95	000	10	100	40	5	
Trabalha na RU	de forma permanente	18	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	22
	de forma ocasional	35	1	0	3	3	1	0	3	0	0	1	1	1	1	1	12	1	1	65
	não	33	0	0	0	0	0	1	2	1	0	0	1	0	0	0	4	0	0	42
Total		86	1	1	3	4	1	1	5	1	1	1	3	1	1	1	16	1	1	129

Anexo 8: Atividade em ME por Promotor Imobiliário

		Promotor Imobiliário					Total
		Zero	50	10	100	25	
Ativade em ME	Sim	24	0	0	0	0	24
	Não	92	2	1	4	1	100
	Não, mas tem planos para estar presente nos próximos 2 anos	13	0	0	0	0	13
	Total	129	2	1	4	1	137

Anexo 9: Atividade em ME por Construtor de Edifícios

		Construtor de edifícios																				Total
		Zero	1	10	15	20	30	50	60	71	80	81	90	95	080	100	50	60	85	90		
Ativade em ME	Sim	18	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0	24	
	Não	37	1	2	1	2	1	6	2	1	3	0	3	1	1	34	1	2	1	1	100	
	Não, mas tem planos para estar presente nos próximos 2 anos	7	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	13	
	Total	62	1	3	2	2	1	6	4	1	4	1	3	2	1	39	1	2	1	1	137	

Anexo 10: Atividade em ME por Engenharia Civil

		Engenharia Civil																	Total
		Zero	2	5	10	19	20	25	29	40	50	60	90	99	000	10	100	30	
Atividade em ME	Sim	12	0	1	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	7	0	24
	Não	65	1	1	1	0	4	1	1	2	2	1	1	1	1	1	16	1	100
	Não, mas tem planos para estar presente nos próximos 2 anos	8	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	13
	Total	85	1	2	2	1	6	1	1	3	3	1	2	1	1	1	25	1	137

Anexo 11: Atividade em ME por Atividades Especializadas

		Atividades Especializadas																		Total	
		Zero	5	8	10	20	25	36	50	60	80	85	90	95	000	10	100	40	5		700
Atividade em ME	Sim	16	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	5	0	0	0	24
	Não	69	1	1	3	3	1	0	4	1	1	0	1	1	1	1	9	1	1	1	100
	Não, mas tem planos para estar presente nos próximos 2 anos	6	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	4	0	0	0	13
	Total	91	1	1	3	4	1	1	5	1	1	1	3	1	1	1	18	1	1	1	137

Anexo 12: Peso da RU por Volume de Negócios

	Volume Negócios				Total
	Inferior a 500 mil €	De 500 mil € a 2 milhões de €	De 2 a 10 milhões de €	De 10 a 50 milhões de €	
0	3	4	2	1	10
1	0	1	2	0	3
2	0	1	1	0	2
5	9	3	2	0	14
9	0	0	0	1	1
10	0	4	1	2	7
15	0	2	0	0	2
17	0	0	0	1	1
20	4	6	2	1	13
25	1	1	0	1	3
26	1	0	0	0	1
Peso da RU 30	1	4	2	0	7
35	0	1	0	0	1
40	2	1	0	0	3
50	3	2	0	0	5
60	2	1	0	0	3
70	1	1	0	0	2
80	1	0	0	0	1
85	1	1	0	0	2
90	1	1	0	0	2
95	1	0	0	0	1
100	6	1	0	0	7
150	0	1	0	0	1
Total	37	36	12	7	92

Anexo 13: Peso dos ME por Volume de Negócios

		Volume Negócios				Total
		Inferior a 500 mil €	De 500 mil € a 2 milhões de €	De 2 a 10 milhões de €	De 10 a 50 milhões de €	
Peso dos ME	0	0	1	0	0	1
	2	0	0	1	0	1
	4	0	1	0	0	1
	5	0	0	1	0	1
	7	0	0	1	0	1
	10	0	2	0	1	3
	11	0	0	1	0	1
	13	0	0	1	0	1
	15	0	1	0	1	2
	20	0	2	0	0	2
	30	0	0	2	1	3
	34	0	0	1	0	1
	50	1	0	1	0	2
	56	0	0	0	1	1
	60	0	1	1	0	2
	72	0	0	0	1	1
	100	0	1	0	0	1
Total		1	9	10	5	25

Anexo 14: Condicionantes à RU por Volume de Negócios

	Volume Negócios				Total
	Inferior a 500 mil €	De 500 mil € a 2 milhões de €	De 2 a 10 milhões de €	De 10 a 50 milhões de €	
	18	15	15	2	50
a1	1	0	0	0	1
a1 a11 a13	0	0	1	0	1
a1 a13	0	1	0	0	1
a1 a2 a3 a10 a11 a12 a13	0	1	0	0	1
a1 a2 a3 a11 a12	0	1	0	0	1
a1 a2 a3 a4 a5 a10 a11 a12 a13	1	0	0	0	1
a1 a2 a3 a4 a5 a7 a8 a14	1	0	0	0	1
a1 a2 a3 a8 a11 a12 a13	1	0	0	0	1
a1 a2 a5 a6 a11 a12 a15	1	0	0	0	1
Condicionantes a1 a3	2	0	0	0	2
a1 a3 a4	1	0	0	0	1
a1 a3 a5 a15	1	0	0	0	1
a1 a3 a8	1	0	0	0	1
a1 a4 a10 a13	1	0	0	0	1
a1 a4 a5 a6 a7 a9	1	0	0	0	1
a1 a5 a6 a12	0	1	0	0	1
a1 a5 a6 a7 a12 a13	1	0	0	0	1
a1 a6	0	0	1	0	1
a1 a8	0	0	0	1	1
a10 a11	1	0	0	0	1
a10 a12	0	1	0	0	1
a11	1	2	0	0	3
a11 a12	1	0	0	0	1
a11 a12 a13	2	0	0	0	2

a12	1	0	0	0	1
a13	3	5	0	0	8
a13 a15	2	0	0	0	2
a15	0	1	0	0	1
a16	0	1	0	1	2
a2 a11	0	1	0	0	1
a2 a11 a12	1	1	0	0	2
a2 a13 a15	0	0	1	0	1
a2 a13 a16	1	0	0	0	1
a2 a3	0	2	0	0	2
a2 a3 a11	1	0	0	0	1
a2 a3 a4 a11 a12 a13	0	1	0	0	1
a2 a3 a4 a5 a7 a12 a13	1	0	0	0	1
a2 a5 a8 a11 a12	0	0	1	0	1
a2 a8	1	0	0	0	1
a3	1	1	0	0	2
a3 a11 a12	0	1	0	0	1
a3 a11 a12 a13	1	0	0	0	1
a3 a12	0	1	0	0	1
a3 a6 a11	0	1	0	0	1
a3 a9	0	0	1	0	1
a4 a11	1	0	0	0	1
a4 a11 a12	0	1	0	0	1
a4 a5 a8	0	0	0	1	1
a4 a8 a11	1	0	0	0	1
a4 a8 a11 a12	0	0	0	1	1
a4 a8 a13	0	1	0	0	1
a4 a9 a13	0	0	0	2	2
a5	0	1	0	0	1
a5 a13	1	0	0	0	1
a5 a6	0	0	1	0	1
a5 a6 a7 a8	0	0	1	0	1
a6 a11 a15	1	0	0	0	1
a6 a8 a9 a13	0	1	0	0	1
a7 a9 a11 a12	0	1	0	0	1

a7 a9 a12	0	1	0	0	1
a7 a9 a13	0	0	1	0	1
a8	0	2	0	0	2
a8 a11 a12 a13	0	1	0	0	1
a15					
a9 a10 a13	0	0	1	0	1
a9 a11	0	0	1	0	1
a9 a11 a12 a13	1	0	0	0	1
a9 a13	0	1	0	0	1
a9 a16	0	0	0	1	1
Total	54	48	25	9	136

Sendo as condicionantes:

a1: Regulamentos técnicos

a2: Prazos de licenciamento

a3: Complexidade do licenciamento

a4: Rentabilidade do investimento em reabilitação

a5: Legislação sobre reabilitação urbana

a6: Falta de mão-de-obra qualificada

a7: Qualidade dos projetos/acesso a projetistas

a8: Organização de obra em contexto urbano

a9: Identificação de parceiros adequados

Anexo 15: Prioridades Estratégicas por Volume de Negócios

	Volume Negócios				Total
	Inferior a 500 mil de €	De 500 mil € a 2 milhões de €	De 2 a 10 milhões de €	De 10 a 50 milhões de €	
	22	24	16	9	71
p281	3	1	0	0	4
p281 p282	1	0	0	0	1
p281 p283 p284	1	0	0	0	1
p282	9	8	3	0	20
Prioridades Estratégicas p282 p283	0	2	1	0	3
p282 p283 p284	1	0	0	0	1
p282 p284	0	1	1	0	2
p283	8	5	2	0	15
p283 p284	1	1	0	0	2
p284	8	6	2	0	16
Total	54	48	25	9	136

Legenda das prioridades estratégicas:

p281: produto

p282: preços

p283: locais

p284: reorganização estrutural da empresa